

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

**“MANUAL DE DERECHO REGISTRAL PATRIMONIAL (PARTE GENERAL),  
UNA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA AUSENCIA DE UN  
TEXTO BASE PARA EL CURSO DE DERECHO REGISTRAL I, DEL  
PROGRAMA DE MAESTRÍA PROFESIONAL EN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL DEL POSGRADO EN DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA”**

Trabajo final de investigación aplicada sometido a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Derecho Notarial y Registral para optar al grado y título de Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral

LUIS EDUARDO ARGÜELLO MARADIAGA

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica

2020

## **Dedicatoria**

El esfuerzo originado en la realización de este trabajo es dedicado:

Al creador, por la infinita cantidad de bendiciones que a diario me confiere.

A mi abuela, María Inés Rodríguez Matamoros y

A mi madre María Lydia Maradiaga Fonseca.

Cuya fe católica, trabajo, carácter, visión y valores siempre han sido una  
inspiración en mi vida.

Gracias.

## **Agradecimientos**

Agradezco especialmente a la profesora de la Facultad de Educación de la Universidad de Costa Rica, Dra. Carol Graciela Morales Trejos, por la asesoría brindada en el desarrollo del Manual; cuya guía fue fundamental en aspectos pedagógicos, didácticos y metodológicos.

A Doña Kattia Salazar Villalobos y Don Jorge Enrique Alvarado Valverde; gracias por ser una inspiración en mi desarrollo profesional, y encausarme en la pasión por el Derecho Registral.

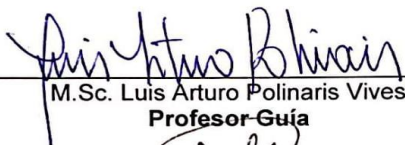
Al Colegio de Registradores de España, a mis compañeros Registradores de Iberoamérica y profesores del Colegio de Registradores de España del CADRI XV celebrado en Montevideo-Uruguay 2015 y el CIDERM III en La Antigua-Guatemala 2019, gracias por sus aportes e interés en este TFIA.

## Hoja de Aprobación

"Este trabajo final de investigación aplicada fue aceptado por la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar al grado y título de Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral."



M.Sc. Ana Lorena González Valverde  
**Representante del Decano del  
Sistema de Estudios de Posgrado**



M.Sc. Luis Arturo Polinaris Vives  
**Profesor Guía**



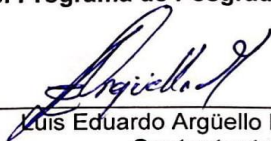
M.Sc. Iris Chaves Rodríguez  
**Lectora**



M.Sc. Glenn Román Salazar  
**Lector**



M.Sc. Óscar Zúñiga Ulloa  
**Representante del Director  
del Programa de Posgrado en Derecho**



Luis Eduardo Argüello Maradiaga  
**Sustentante**

## Contenido

<b><i>Dedicatoria.....</i></b>	<b><i>ii</i></b>
<b><i>Agradecimientos.....</i></b>	<b><i>ii</i></b>
<b><i>Hoja de Aprobación.....</i></b>	<b><i>iii</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>xiii</i></b>
<b><i>Lista de Ilustraciones.....</i></b>	<b><i>xiv</i></b>
<b><i>Lista de abreviaturas.....</i></b>	<b><i>xiv</i></b>
<b><i>INTRODUCCIÓN.....</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>CAPÍTULO I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.....</i></b>	<b><i>3</i></b>
1.1 Planteamiento del Problema.....	3
1.2 Objetivos de la investigación aplicada.....	3
1.3 Justificación del estudio.....	5
1.4 Consideraciones metodológicas.....	6
<b><i>CAPÍTULO II. SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA.....</i></b>	<b><i>9</i></b>
2.1 Conceptualización teórico doctrinario respecto al Derecho Registral Patrimonial a nivel nacional e internacional.....	9
2.2. Reseña histórico-evolutiva del Derecho Registral.....	13
<b><i>CAPÍTULO III. ANALISIS DE INVOLUCRADOS.....</i></b>	<b><i>18</i></b>
3.1. Principales agentes sociales involucrados en el problema.....	18
3.2. Intereses encontrados vinculados al problema.....	19
3.3. Prioridad diagnostica.....	19
<b><i>CAPÍTULO IV. SÍNTESIS ESTRUCTURAL DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</i></b>	<b><i>19</i></b>
<b><i>CAPÍTULO V. ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN.....</i></b>	<b><i>22</i></b>

5.1 Identificación y selección de alternativas. ....	22
5.2. Diseño de la alternativa de solución. ....	24
5.2.1. Consideraciones generales para la estructuración del manual. ....	24
5.2.2. Resumen de contenido y objetivos del Manual. ....	29
5.3. Desarrollo del Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General). ....	31
<b>LISTA DE ABREVIATURAS.....</b>	<b>39</b>
<b>LEGISLACIÓN DE REFERENCIA .....</b>	<b>40</b>
<b>Unidad Didáctica 1.....</b>	<b>41</b>
<b>Fundamentos del Derecho Registral Patrimonial .....</b>	<b>41</b>
<b>Objetivo General de la Unidad .....</b>	<b>41</b>
<b>Lección 1. Teoría General del Derecho Registral Patrimonial .....</b>	<b>41</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>41</b>
1.1 Concepto: .....	41
1.2 Naturaleza Jurídica .....	43
1.3 Contenido: .....	45
1.4 Características: .....	48
<b>Términos clave.....</b>	<b>50</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>51</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>51</b>
<b>Unidad Didáctica 2.....</b>	<b>52</b>
<b>Sistema Registral Costarricense.....</b>	<b>52</b>
<b>Objetivo General de la Unidad .....</b>	<b>52</b>
<b>Lección 2. Sistemas Registrales .....</b>	<b>52</b>

<b>Objetivo de Aprendizaje.....</b>	<b>52</b>
2.1 Sistema Francés .....	53
2.2 Sistema Alemán .....	58
2.3 Sistema Español .....	63
2.4 Sistema Australiano o Torrens .....	67
<b>Términos clave.....</b>	<b>70</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>71</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>71</b>
<b>Lección 3. Sistema Declarativo (Transmisión Conceptual).....</b>	<b>72</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>72</b>
3.1 Sistema de Folio Real. ....	73
3.2 Función Notarial en el Ámbito Registral. ....	77
3.3 Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva. ....	84
3.4 Eficacia del Sistema Registral (Publicidad Efecto) .....	87
<b>Términos clave.....</b>	<b>92</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>92</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>92</b>
<b>Lección 4. Organización de los Registros Públicos.....</b>	<b>93</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>93</b>
4.1 Reseña Historia del Derecho Registral Costarricense .....	93
4.2 Formas de Inscripción a través del tiempo .....	99
4.3 Medios de resguardo de la información registral .....	102
<b>Términos clave.....</b>	<b>112</b>

<b>Resumen .....</b>	<b>112</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>112</b>
<b>Unidad Didáctica 3.....</b>	<b>113</b>
<b>Principios Elementales del Derecho Registral Patrimonial.....</b>	<b>113</b>
<b>Objetivo General de la Unidad .....</b>	<b>113</b>
<b>Lección 5. Seguridad Jurídica Registral.....</b>	<b>114</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>114</b>
5.1 Concepto .....	114
5.2 Fe Pública Registral, fines y particularidades sociales del Registro .....	116
5.3 Seguridad jurídica y Seguridad Económica .....	118
5.4 Seguridad Jurídica como finalidad del Registro.....	121
<b>Términos clave.....</b>	<b>123</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>123</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>124</b>
<b>Lección 6. Publicidad Registral.....</b>	<b>125</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>125</b>
6.1 Concepto, importancia, diferentes clases .....	125
6.2 Publicidad Formal, Concepto, Informes y Certificaciones registrales .....	127
6.3 Publicidad Material, Alcance, Efectos de la protección registral.....	141
6.4 Tercero Registral, Protección Registral, Legitimación, Fe Pública Registral, Oponibilidad e Inoponibilidad.....	145
<b>Términos clave.....</b>	<b>151</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>151</b>

<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>152</b>
<b>Lección 7. Principio de Especialidad.....</b>	<b>153</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>153</b>
<b>7.1 Concepto.....</b>	<b>153</b>
<b>7.2 Bienes susceptibles a inscripción .....</b>	<b>156</b>
Términos clave .....	160
Resumen.....	160
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>160</b>
<b>Lección 8. Principio de Rogación.....</b>	<b>161</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>162</b>
<b>8.1 Concepto, legitimación y forma.....</b>	<b>162</b>
<b>8.2 Documentos Inscribibles / no Inscribibles y sus Clases.....</b>	<b>165</b>
<b>8.3 Desistimiento (Retiro sin Inscribir).....</b>	<b>170</b>
<b>8.4 Efectos .....</b>	<b>171</b>
<b>Términos clave.....</b>	<b>172</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>172</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>172</b>
<b>Lección 9. Principio de Prioridad .....</b>	<b>173</b>
<b>Objetivo de aprendizaje .....</b>	<b>174</b>
<b>9.1 Concepto.....</b>	<b>174</b>
<b>9.2 Clases de Prioridad .....</b>	<b>176</b>
<b>9.2 Derechos Reales y Personales.....</b>	<b>178</b>



<b>9.3 Reserva de Prioridad.....</b>	<b>180</b>
<b>9.4 Reserva de Nombre.....</b>	<b>181</b>
<b>9.5 Reserva de Matrícula Vehicular.....</b>	<b>182</b>
<b>Términos clave.....</b>	<b>183</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>183</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>183</b>
<b>Lección 10. Principio de Tracto Sucesivo.....</b>	<b>185</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>185</b>
<b>10.1 Concepto.....</b>	<b>185</b>
<b>10.2 Efectos, Inscripción previa y concatenación histórica y Tracto Abreviado.....</b>	<b>186</b>
<b>10.3 Código de Prioridad.....</b>	<b>188</b>
<b>10.4 Excepciones.....</b>	<b>189</b>
<b>Términos clave.....</b>	<b>190</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>190</b>
<b>Estudio de Caso.....</b>	<b>190</b>
<b>Lección 11. Principio de Legalidad Registral.....</b>	<b>192</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>192</b>
<b>11.1 Ámbito de las funciones de calificación e inscripción.....</b>	<b>192</b>
<b>11.2 Límites.....</b>	<b>193</b>
<b>11.3 Clases de fe pública documental.....</b>	<b>194</b>
<b>11.4 Procedimiento de calificación.....</b>	<b>195</b>
<b>11. 5 Recursos contra el Registro.....</b>	<b>196</b>

<b><i>Términos clave.....</i></b>	<b><i>199</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>199</i></b>
<b><i>Estudio de Caso.....</i></b>	<b><i>199</i></b>
<b><i>Unidad Didáctica 4.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>La Inscripción Registral.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>Objetivo General de la Unidad.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>Lección 12. Naturaleza del Acto de Inscripción.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>12.1 Fundamento Normativo.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
<b><i>12.2 Efectos de Seguridad.....</i></b>	<b><i>204</i></b>
<b><i>12.3 Elemento Subjetivo: Personas Físicas y Personas Jurídicas.....</i></b>	<b><i>205</i></b>
<b><i>12.4 Elemento Objetivo.....</i></b>	<b><i>207</i></b>
<b><i>12.5 Material e Inmaterial.....</i></b>	<b><i>208</i></b>
<b><i>Términos clave.....</i></b>	<b><i>210</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>210</i></b>
<b><i>Estudio de Caso.....</i></b>	<b><i>210</i></b>
<b><i>Lección 13. Características en los Registro Públicos.....</i></b>	<b><i>212</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>212</i></b>
<b><i>13.1 Registro Inmobiliario.....</i></b>	<b><i>212</i></b>
<b><i>13.2 Registro de Personas Jurídicas.....</i></b>	<b><i>215</i></b>
<b><i>13.3 Registro de Bienes Muebles.....</i></b>	<b><i>218</i></b>
<b><i>13.4 Registro de Propiedad Intelectual.....</i></b>	<b><i>219</i></b>

<b><i>Términos clave.....</i></b>	<b><i>223</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>223</i></b>
<b><i>Estudio de Caso.....</i></b>	<b><i>223</i></b>
<b><i>Unidad Didáctica 5.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>Asientos Registrales.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>Objetivo General de la Unidad.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>Lección 14. Generalidades de los Asientos Registrales.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>14.1 Concepto y Clasificación.....</i></b>	<b><i>225</i></b>
<b><i>14.2 Principales y accesorios.....</i></b>	<b><i>226</i></b>
<b><i>14.3 Temporales y Definitivos.....</i></b>	<b><i>228</i></b>
<b><i>14.4 Asientos de Presentación: Positivos y Negativos.....</i></b>	<b><i>229</i></b>
<b><i>Términos clave.....</i></b>	<b><i>229</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>230</i></b>
<b><i>Estudio de Caso.....</i></b>	<b><i>230</i></b>
<b><i>Lección 15. Consolidación de la Inscripción Registral.....</i></b>	<b><i>231</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>231</i></b>
<b><i>15.1 Asientos de Inscripción.....</i></b>	<b><i>231</i></b>
<b><i>15.2 Asientos de Presentación (Anotaciones Provisionales).....</i></b>	<b><i>233</i></b>
<b><i>15.3 Asientos de Cancelación.....</i></b>	<b><i>235</i></b>
<b><i>15.4 Importancia.....</i></b>	<b><i>237</i></b>
<b><i>15.5 Caducidad de Anotaciones (Art 468 C.C).....</i></b>	<b><i>238</i></b>

<b><i>Términos clave.....</i></b>	<b><i>241</i></b>
<b><i>Resumen .....</i></b>	<b><i>241</i></b>
<b><i>Estudio de Caso.....</i></b>	<b><i>241</i></b>
<b><i>Bibliografía.....</i></b>	<b><i>244</i></b>
<b><i>CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</i></b>	<b><i>252</i></b>
6.1. CONCLUSIONES. _____	252
6.2. RECOMENDACIONES _____	252
<b><i>Bibliografía.....</i></b>	<b><i>253</i></b>
<b><i>Anexo 1 .....</i></b>	<b><i>262</i></b>

## **Resumen**

El presente Trabajo Final de Investigación Aplicada, se desarrolla sobre la identificación de un problema de índole académico, cuya fundamentación radica en el desarrollo a nivel de posgrado de una práctica de gestión del conocimiento, orientada a desarrollar un texto base para impartir el curso Derecho Registral en su parte general, asignatura que carece de un manual pedagógico para el correcto abordaje de los temas y evaluación de los mismos, en búsqueda de formar al estudiante de manera integral brindándole herramientas de contenido frente a la especialización en la ciencia jurídica del Derecho Registral Patrimonial inscribible. Se deriva de esta investigación, un texto dirigido a ser un apoyo sustancial para el educador y el alumno como fuente de conocimiento teórico práctico, estructurado en cinco unidades didácticas conformadas por quince lecciones en total.

## **Lista de Ilustraciones**

Ilustración 1: Tomos de Bienes inmuebles en sus estantes.....	105
Ilustración 2: Tomo de Bienes inmuebles abierto.....	106
Ilustración 3: Visor de Microfichas, resultado de la microfilmación de la información registral .....	107
Ilustración 4: Microficha, resultado de la microfilmación de la información registral	108
Ilustración 5: Sistema de rollo e imagen, visor de imágenes y rollo .....	109
Ilustración 6: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen.....	110
Ilustración 7: Ejemplo 1: Finca común vista desde el sistema informático actual ...	111
Ilustración 8: Modelo de Certificación Literal de bienes Inmuebles.....	134
Ilustración 9: Modelo de Plano catastro de bien inmueble .....	135
Ilustración 10: Modelo de Certificación Literal de bien mueble .....	137
Ilustración 11: Modelo de Certificación Literal de Persona Jurídica .....	138
Ilustración 12: Modelo de Informe registral bienes Inmuebles .....	140

## **Lista de abreviaturas**

**RN:** Registro Nacional

**RIM:** Registro Inmobiliario

**RPJ:** Registro de Personas Jurídicas

**RPI:** Registro de Propiedad Intelectual

**RBM:** Registro de Bienes Muebles

**TRA:** Tribunal Registral Administrativo

**UCR:** Universidad de Costa Rica

**DNN:** Dirección Nacional de Notariado



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

SEP Sistema de  
Estudios de Posgrado

**Autorización para digitalización y comunicación pública de Trabajos Finales de Graduación del Sistema de Estudios de Posgrado en el Repositorio Institucional de la Universidad de Costa Rica.**

Yo, Luis Eduardo Argüello Maradiaga, con cédula de identidad 205750433, en mi condición de autor del TFG titulado MANUAL DE DERECHO REGISTRAL PATRIMONIAL (PARTE GENERAL), UNA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA AUSENCIA DE UN TEXTO BASE PARA EL CURSO DE DERECHO REGISTRAL I DEL PROGRAMA DE MAESTRÍA PROFESIONAL EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL.

Autorizo a la Universidad de Costa Rica para digitalizar y hacer divulgación pública de forma gratuita de dicho TFG a través del Repositorio Institucional u otro medio electrónico, para ser puesto a disposición del público según lo que establezca el Sistema de Estudios de Posgrado. SI ☒ NO ☐

\*En caso de la negativa favor indicar el tiempo de restricción: \_\_\_\_\_ año (s).

Este Trabajo Final de Graduación será publicado en formato PDF, o en el formato que en el momento se establezca, de tal forma que el acceso al mismo sea libre, con el fin de permitir la consulta e impresión, pero no su modificación.

Manifiesto que mi Trabajo Final de Graduación fue debidamente subido al sistema digital Kerwá y su contenido corresponde al documento original que sirvió para la obtención de mi título, y que su información no infringe ni violenta ningún derecho a terceros. El TFG además cuenta con el visto bueno de mi Director (a) de Tesis o Tutor (a) y cumplió con lo establecido en la revisión del Formato por parte del Sistema de Estudios de Posgrado.

**INFORMACIÓN DEL ESTUDIANTE:**

Nombre Completo: Luis Eduardo Argüello Maradiaga

Número de Carné: A20451 Número de cédula: 205750433

Correo Electrónico: luis.arguello@ucr.ac.cr

Fecha: 22/12/2020 Número de teléfono: 88823642

Nombre del Director (a) de Tesis o Tutor (a): Luis Arturo Polinaris Vives

**FIRMA ESTUDIANTE**

Nota: El presente documento constituye una declaración jurada, cuyos alcances aseguran a la Universidad, que su contenido sea tomado como cierto. Su importancia radica en que permite abreviar procedimientos administrativos, y al mismo tiempo genera una responsabilidad legal para que quien declare contrario a la verdad de lo que manifiesta, puede como consecuencia, enfrentar un proceso penal por delito de perjurio, tipificado en el artículo 318 de nuestro Código Penal. Lo anterior implica que el estudiante se vea forzado a realizar su mayor esfuerzo para que no sólo incluya información veraz en la Licencia de Publicación, sino que también realice diligentemente la gestión de subir el documento correcto en la plataforma digital Kerwá.

## INTRODUCCIÓN

El siguiente documento plantea la resolución del problema de estudio, el cual radica en la ausencia de un texto base en el curso Derecho Registral I de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, lo que implica un obstáculo para el aprendizaje del estudiantado.

Para lograr la solución al problema, en esta investigación aplicada se realizó un análisis- teórico-práctico de la problemática en el contexto de la educación superior, los procesos de enseñanza aprendizaje y la realidad nacional en el tema, distinguiendo para ello las siguientes etapas:

Sistematización normativa, en la que se valora y analiza las conceptualizaciones teóricas doctrinaria sobre el Derecho Registral Patrimonial, así como su legislación y jurisprudencia a nivel nacional e internacional. El análisis de involucrados, etapa en la que se evidencian intereses asociados al problema en cuestión, como lo configuran las personas docentes, el estudiantado que cursa dicho posgrado, así como las personas que la dirigen. Una tercera etapa fue la determinación sintética y conclusiva de un problema de estudio, en la que se determinó el grado de afectación que produce la ausencia de un texto básico en esta materia a los diferentes sujetos involucrados, mediante la clarificación de las causas y efectos.

Como cuarta etapa, se plantean alternativas de solución al problema investigado, seleccionándose y desarrollándose la solución concreta como resolución del problema que se ha identificado.

La solución viable propuesta tras el análisis de los insumos facilitados por parte de la Comisión de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica y el análisis de causas, riesgos y efectos fue la construcción del Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General), texto que incluye 5 unidades didácticas con sus respectivas lecciones y cada una de ellas con objetivos de aprendizaje, términos claves y resumen, así como casos



para su análisis. Antecede a este manual una serie de consideraciones teórico-conceptuales y prácticas a modo general que permiten comprender como fue estructurado y pensado.

## **CAPÍTULO I. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Planteamiento del Problema**

Cabe señalar que puntualmente, el problema central de este proyecto radica en la ausencia de un texto base en el curso de Derecho de Registral I, de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica, hecho que ha representado obstáculo para el aprendizaje del estudiantado.

Respecto al planteamiento del problema, se consideran dentro de las etapas de esta investigación, una etapa que busca sintetizar el problema central de estudio, fase que consiste en organizar las causas del problema, identificar los riesgos y ordenar los efectos del problema, con el fin posterior de avanzar a la siguiente etapa que consiste en generar una alternativa de solución respecto del problema central, identificando primeramente varias alternativas seleccionando y diseñando la alternativa más viable al problema central identificado, estas dos fases se desarrollaran en capítulos posteriores.

### **1.2 Objetivos de la investigación aplicada**

Es importante indicar que este es un proyecto de orden profesional y académico, que surge por la iniciativa de la comisión de la Maestría en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica y es acogido por mi persona Luis Eduardo Argüello Maradiaga en calidad de estudiante, y debidamente ratificada y avalada por el profesor director de la investigación asignado por el posgrado.

En tal sentido, desde el entorno laboral de las personas investigadoras e interesadas en el proyecto, se buscó la articulación del cumplimiento de un proyecto institucional a lo interno del Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica con el Proyecto final del sustentante en la UCR, lo cual se llevó a cabo con gran éxito, al formularse una alternativa de solución que fue sometida a consideración del profesor director y los lectores; con

el uso de gran parte de los conocimientos aprendidos en la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.

Para (Hernandez 2014)<sup>1</sup> la investigación es bastante útil porque crea nuevos productos y servicios, resuelve problemas de índole social, económica, cultural y demás, evalúa errores que se han cometido para tomar nuevas y mejores decisiones, planteamiento que cobra sentido, al formularse la alternativa de solución que plantea esta investigación aplicada, con la creación de un Manual.

De manera específica (Vargas 2009)<sup>2</sup> retomando a Murillo (2008) menciona que esta investigación que recibe el de “investigación práctica o empírica”, se caracteriza porque busca la aplicación de los conocimientos adquiridos, a la vez que se adquieren otros.

El Manual Derecho Registral Patrimonial (Parte General), se inspira en los contenidos académicos aprendidos en los diversos cursos de la maestría cuyos abordajes temáticos guardan una estrecha relación con el Derecho Privado Patrimonial; en lo relativo a su impacto dentro de la esfera registral, para un diseño coherente y sistemático de la alternativa de solución.

En resumen, es importante recalcar que al ser un Trabajo Final de Investigación Aplicada, la cual siguiendo a (Barrantes 2002)<sup>3</sup>, tiene como finalidad la solución de problemas prácticos para transformar las condiciones de un hecho que preocupa para la ciudadanía, no está dentro de sus objetivos aportar únicamente conocimiento teórico, sino también conocimiento práctico, la intención ha sido la de diagnosticar y resolver el problema de estudio, el cual radica en la ausencia de un texto base en el curso Derecho de Registral I de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, lo que implica un obstáculo para el aprendizaje para del estudiantado.

---

<sup>1</sup> Roberto Hernández, Metodología de la Investigación. Distrito Federal, México: Mc Graww Hill Interamericana Editores, S.A., 2014.

<sup>2</sup> Zoila Rosa Vargas, «La investigación aplicada una forma de conocer las realidades con evidencia científica.» Educación, 2009: 155-166.

<sup>3</sup> Rodrigo Barrantes, *Investigación: un camino al conocimiento un enfoque cualitativo y cuantitativo*. San José, Costa Rica: EUNED, 2002.

### **1.3 Justificación del estudio**

La decisión de plantear alternativas de solución al problema en cuestión, obedece a la curiosidad científica del sustentante de analizar las conceptualizaciones teórico doctrinaria sobre el Derecho Registral Patrimonial, así como su legislación y jurisprudencia a nivel nacional e internacional, en tanto existe un vacío importante al respecto, así mismo dicha articulación temática contribuye en la docencia Universitaria de gran manera al proveer de un texto pertinente y articulado en el tema, que constituye una base teórico práctica robusta que facilita el proceso de enseñanza aprendizaje, aspectos que sitúan la relevancia práctica de esta investigación aplicada evidenciando sus criterios de originalidad y creatividad.

Respecto a la originalidad, es importante mencionar que no hay estudios e iniciativas similares en torno al problema de estudio, que al estar vigente e irresuelto es necesario desde la trinchera científica y universitaria crear una alternativa de solución como la presentado en este documento.

En relación específica a la creatividad: se avanza de la detección y comprensión a profundidad de un problema, hasta el diseño racional de una alternativa de solución viable para resolverlo y así evitar o limitar sus efectos prácticos en la formación universitaria.

La relevancia práctica es el criterio que sostiene la razón de ser de este Trabajo Final de Investigación Aplicada, que pretende erigirse, según lo dispone el artículo 15 Reglamento de Trabajos Finales de Graduación de la Universidad de Costa Rica, como una actividad teórico-práctica dirigida al diagnóstico del problema que supone la ausencia de un texto base en el curso de Derecho de Registral I de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, y a la determinación de los medios válidos para tratar de resolverlo.

Según se indicó, este proyecto se inspira y justifica esencialmente a partir de criterios de originalidad, creatividad y relevancia práctica en proponer una

alternativa de solución al problema central de estudio, mediante la utilización de un método simple que abarca como ejes sustantivos la realización de una sistematización normativa, el análisis de involucrados, la determinación sintética y conclusiva de un problema de estudio, de previo a la formulación y puesta en marcha de la alternativa de solución al problema investigado, según se aprecia en la siguiente sección.

#### 1.4 Consideraciones metodológicas

El presente trabajo se realizó mediante el desarrollo de un método simple que abarca como ejes sustantivos la realización de una sistematización normativa, el análisis de involucrados, la determinación sintética y conclusiva de un problema de estudio y la generación de alternativas, cada una de estas fases se enmarcan en un proceso investigativo de orden cualitativo que ha implicado siguiendo a (Barrantes 2002)<sup>4</sup> compromiso, esfuerzo y dedicación por parte de las personas que deciden investigar de forma científica y marca como señalan (Taylor y Bogdan 1992)<sup>5</sup> tanto la manera en qué se enfocan los problemas como la forma en que buscamos las respuestas a los mismos.

La investigación aplicada que este estudio presenta, siguiendo a (Barrantes 2002, 64)<sup>6</sup>, tiene como finalidad “la solución de problemas prácticos para transformar las condiciones de un hecho que preocupa para la ciudadanía, no está dentro de sus objetivos aportar únicamente conocimiento teórico, sino también conocimiento práctico”.

Para (Lozada 2014)<sup>7</sup> la investigación aplicada busca la generación de conocimiento con aplicación directa a los problemas de la sociedad o el sector

---

<sup>4</sup> Rodrigo Barrantes, *Investigación: un camino al conocimiento un enfoque cualitativo y cuantitativo*. San José, Costa Rica: EUNED, 2002.

<sup>5</sup> Stephan Taylor, y Robert Bogdan, *Introducción a los métodos cualitativos de investigación: la búsqueda de significados*. Barcelona, España: PAIDÓS, 1992.

<sup>6</sup> Rodrigo Barrantes *Investigación: un camino al conocimiento un enfoque cualitativo y cuantitativo*.

<sup>7</sup> José Lozada, *Investigación Aplicada: Definición. Propiedad Intelectual e Industria*. Quito, Ecuador: Centro de Investigaciones en Mecatrónica y Sistemas Interactivos. Universidad Tecnológica Interamericana, 2014.

productivo. Esta se basa fundamentalmente en los hallazgos tecnológicos de la investigación básica, ocupándose del proceso de enlace entre la teoría y el producto

Para (Padrón 2006)<sup>8</sup> por su parte expone que una de las características de estos estudios es la de resolver problemas de la vida cotidiana o a controlar situaciones prácticas, haciendo la siguiente distinción, es aquella que incluye cualquier esfuerzo sistemático y socializado por resolver problemas o intervenir situaciones. En ese sentido, se concibe como investigación aplicada tanto la innovación técnica, artesanal e industrial como la propiamente científica.

De manera específica siguiendo a (Witker 2008)<sup>9</sup> la aplicación de un paradigma holístico al ámbito jurídico vendría a ser un modelo que reconoce la concepción abierta del derecho integrado por normas, valores y hechos que requieren de distintos tipos de investigación como la exploratoria, descriptiva, analítica, comparativa, propositiva, prospectiva, interactiva, evaluativa o demás, es en el punto propositivo que esta investigación hace su aporte.

A nivel metodológico para desarrollar esta investigación aplicada se estableció el siguiente plan de acción, delimitado en las siguientes acciones concretas que se desarrollan en los siguientes capítulos, a saber:

Acciones generales	Acciones específicas
1-) <b>Construir</b> una Sistematización Normativa	<p><b>a-) Valorar</b> y analizar la conceptualización teórico-doctrinarias sobre el Derecho Registral Patrimonial, así como su legislación y jurisprudencia a nivel nacional</p> <p><b>b-) Aplicar</b> el método del derecho comparado para</p>

<sup>8</sup> José Padrón, *La estructura de los procesos de investigación*. Venezuela: Universidad Nacional Abierta, 2006.

<sup>9</sup> Witker, Jorge, *Hacia una investigación jurídica integrativa*. 2008. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract) (último acceso: 23 de Febrero de 2020).

	<p>conocer doctrina extranjera relacionada al Derecho Registral Patrimonial.</p> <p><b>c-) Sintetizar</b> la información institucional, histórico-evolutivo acorde al tema abordado.</p>
<p><b>2-) Valorar</b> la posición de los principales agentes sociales frente al problema central</p>	<p><b>a-) Identificar</b> los principales agentes sociales vinculados al problema de estudio.</p> <p><b>b-) Aplicar</b> técnicas de investigación para la obtención de sus intereses respecto del problema central.</p> <p><b>c-) Sintetizar</b> los intereses encontrados vinculados con el problema, con el fin de establecer prioridades diagnósticas.</p>
<p><b>3-) Sintetizar</b> el problema central de estudio.</p>	<p><b>a-) Organizar</b> las causas del problema central.</p> <p><b>b-) Identificar</b> los riesgos del problema central.</p> <p><b>c-) Ordenar</b> los efectos del problema central.</p>
<p><b>4-) Generar</b> una alternativa de solución respecto del problema central.</p>	<p><b>a-) Identificar</b> alternativas de solución posibles.</p> <p><b>b-) Seleccionar</b> la alternativa de solución.</p> <p><b>c-) Diseñar</b> la alternativa de solución.</p>

## **CAPÍTULO II. SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA**

### **2.1 Conceptualización teórico doctrinario respecto al Derecho Registral Patrimonial a nivel nacional e internacional.**

El Derecho Registral como un área de conocimiento dentro de las ciencias jurídicas, guarda una gran cantidad de elementos desde su construcción doctrinal y normativa, que configuran su propia identidad, génesis y practicidad para el operador del Derecho, creando una dualidad funcional entre el Registrador y el Notario; dentro del razonamiento, el profesor Latino lo precisa de la siguiente forma:

Define al derecho registral como, el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas (Latino 2016, 65)<sup>10</sup>

Como bien se desprende, del anterior concepto, esta percepción del Derecho Registral cubre un espectro amplio del mismo, otorgándole competencias más allá de la registración patrimonial de bienes inscribibles, dándole una connotación social y económica que impacta otros quehaceres sociales.

Dentro del presente texto, el abordaje exacto que se le dará a esta arista jurídica radica de forma exclusiva en el Derecho Registral Patrimonial, para contextualizarlo más claramente, se hará referencia al impacto teórico-práctico dentro de la institucionalidad del Registro Nacional y la función notarial, en este documento se entenderá de la siguiente forma:

Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización de Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos. Esta definición encierra tres elementos: el

---

<sup>10</sup>Jorge Alberto Latino, *La influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario*. (Buenos Aires, Argentina : Revista de Historia del Derecho, 2016), 65.



material sustantivo consistente en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y el orgánico que regula la organización del Registro Público de la Propiedad (Pérez Fernández del Castillo 2016, 71) <sup>11</sup>

Esta visión institucional, envuelve tres elementos básicos para el entendimiento claro de esta ciencia jurídica, el material, el formal y el orgánico y como estos se complementan dentro del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva -del que se hablara más adelante- fortaleza del resguardo del tráfico jurídico.

A lo interno de esta contextualización el autor Escobar Fornos, recoge una disertación del profesor Marín Pérez que alude a lo siguiente:

El profesor español Pascual Marín Pérez, después de determinar que los bienes objeto de la publicidad formal o registral, expresa la idea de una Registro único que constate los cambios de titularidades de esos bienes y congruentemente con tal idea usa la denominación Derecho Registral. Esta denominación del profesor Marín Pérez tiene validez para expresar el contenido del pretendido Derecho Registral unitario, que comprende diferentes manifestaciones de la publicidad registral (Registro de la Propiedad, Registro Mercantil y Civil) pero no es aceptable para nuestra disciplina ya que no delimita su ámbito, el que, según hemos expresado se extiende a la publicidad inmobiliaria” (Escobar Fornos 1999, 31) <sup>12</sup>

Si bien la acotación que se realiza al autor referido acoge más áreas del Derecho Registral, que la exclusiva inmobiliaria, habla del Derecho Registral unitario como una fuente de normativa; visión clave para entender los alcances reales y contextuales de su funcionalidad e impacto con otras materias jurídicas.

Como ciencia jurídica que es, el Derecho Registral guarda en su composición una serie de características que lo diferencian, estas particularidades lo definen y a la vez, pautan para el operador del derecho sus límites y alcances, dilucidando su campo de acción. Dentro de ellas se pueden ubicar las siguientes:

---

<sup>11</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral* (Ciudad de México, México: Porrúa, 2016), 71

<sup>12</sup> Iván Escobar Fornos, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense* (Managua, Nicaragua: Hispamer, 1999), 31.

a) Autónomo. En tanto constituye un conjunto coherente de normas jurídicas que regulan la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En nuestro país encontramos normas registrales en todos los niveles normativos existentes.

b) Heterogéneo. Propio de las ramas jurídicas nuevas, encontramos en su definición normas de organización y procedimiento propias del Derecho Público. No obstante, existen, igualmente, normas registrales referidas a la protección que proporciona el Registro de situaciones jurídicas particulares: el Registro de personas jurídicas (constitución y funcionamiento de personas jurídicas) y el Registro Mobiliario de Contratos (garantía mobiliaria) tratan de actos eminentemente privados.

c) Limitativo. Los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.

d) Formalista. Es una consecuencia del principio de legalidad. El cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituye un requisito de acceso al Registro.

Esta serie de características hasta ahora descritas, guardan una estrecha relación con la naturaleza jurídica, y a la vez con su contenido, dando una forma coherente y complementaria. Otros autores, también contribuyen a esta caracterización, acotando aún más particularidades como la siguiente:

e) Finalidad Específica: Dar seguridad en el tráfico inmobiliario, pretendiendo consolidar el derecho, aunque éste está expuesto a cualquier acción de nulidad, pero ésta a la vez, se anota al margen de la finca y si hubiere inscrito ya un traspaso, no le afecta al adquirente de buena fe, sobre esto dice el artículo 456<sup>13</sup> del Código Civil: (Palacios Echeverría 1994, 14) <sup>14</sup>

Dentro de esta exposición, no deben quedar de lado las características que surgen de la aplicación práctica, con respecto a la inscripción y la validez de esta como

---

<sup>13</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887”, consultado 04 de julio, 2019, SINALEVI.

<sup>14</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 14.

uno de los ejes centrales de la protección patrimonial, resonando en efectos tan variables e importantes como la publicidad:

La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulados por la Ley. Sin embargo, los actos y contratos que se ejecutan u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a terceros, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas, aunque explícitas no consten en el Registro.

f) El Derecho articula una publicidad mediante la toma de razón o reproducción de ciertos datos en una oficina abierta a la consulta pública. Para ello, obviamente se necesita de un procedimiento que permita la incorporación al Registro de los datos en cuestión.

g) Pueden ser objeto de publicidad muy diversos fenómenos jurídicos (bienes muebles, inmuebles, estado de las personas, etc.).

h) Una vez determinados los bienes o situaciones objeto de la publicidad registral, el ordenamiento establece cuáles han de ser las circunstancias o titularidades publicables.

i) Finalmente, se establece la garantía que otorga la publicidad (efectos), la que tiene diversas modalidades: inscripción constitutiva (principio de la inscripción), inscripción declarativa (principio de la publicidad), convalidación del acto nulo frente a terceros (principio de fe pública registral), entre otros.

El Registro busca, por tanto, dotar de publicidad a las situaciones jurídicas referidas a los bienes inmuebles, muebles o diversas situaciones jurídicas; de tal suerte que el titular de la prerrogativa cuente con especiales mecanismos de protección reforzados para la tutela de su derecho. (Álvarez Caperochipi 2012, 19)<sup>15</sup>

Esta serie de características, inician desde una perspectiva muy teórica seguida de una visión práctica, tienen como finalidad ubicar al lector sobre las implicaciones fácticas que representa la utilización de esta área jurídica, como

---

<sup>15</sup> José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral* (Lima, Perú: Ediciones Legales, 2012), 19.

detonante de sus efectos y su acogimiento dentro del ejercicio de la actividad legal.

## **2.2. Reseña histórico-evolutiva del Derecho Registral.**

El Derecho Registral costarricense, posee una serie de antecedentes que trascienden sus fronteras, cuya raíz data desde la colonización por los españoles y la instauración de un marco jurídico para las tierras americanas ocupadas por orden de la monarquía.

Los primeros intentos de publicidad registral encuentran su génesis en una solicitud de las Cortes de Madrid de 1528, a partir de la cual se dicta una "Real Pragmática" en 1539, la cual establecía que las ciudades o villas que fueran cabeza de jurisdicción debían llevar un libro identificado como Registro de Censos y Tributos, en los que se registran los contratos de censos e hipotecas.

Con las Leyes de Indias, se reguló a los escribanos, quienes debían reunir una serie de requisitos para ser nombrados por el Reino de Castilla. Su función era resguardar en su poder un registro de todas las escrituras, autos e informaciones públicas que ante ellos se otorgaran.

Con la Ley de Hipotecas Española de 1861, se enuncian una serie de principios rectores y se le otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública, donde las inscripciones se realizaban en libros y cuyo acceso era público. Se divide el registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real, donde en una hoja se plasman las características de cada inmueble (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>16</sup>.

El marco legal del colonizador fue fundamental para la regulación de los fenómenos jurídicos, que se generaban en las nuevas tierras, conforme la ocupación se consolidaba y sirvieron como inspiración dada su antigüedad y avance social, en comparación a los pueblos americanos; con respecto a este

---

<sup>16</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "*Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral*" <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)

fenómeno Costa Rica no fue la excepción, y se vio directamente influenciada por los juristas españoles

Hasta el año 1824, en Costa Rica se aplicaron las leyes españolas y las Leyes de Indias; éstas estuvieron constituidas por los autos de Gobierno y la documentación real, promulgada especialmente para los territorios del Nuevo Mundo. En realidad, era un ordenamiento jurídico mezcla de derecho civil y derecho canónico. Se recopilaron en nueve Libros, cada uno de ellos dividido en títulos y estos por su parte subdivididos en leyes, (estilo de Las Partidas). El Libro V, Título VIII, trata de los escribanos. Las Leyes de Indias tenían preferente aplicación en América.

En la Ley 1, Título I, Libro II, se disponía que, en lo no previsto en la Recopilación de dichas leyes u otras especialmente dictadas para la América, se aplicaran las de Castilla, conforme a las Leyes de Toro, que a su vez autorizaba, en lo no resuelto por las mismas, la aplicación de los fueros municipales, y a falta de estos, las leyes de la Siete Partidas. Para el historiador Meléndez, las Leyes de Toro se aplicaron en lo referente a Derecho de Familia, principalmente.

Hasta esa fecha había, nombrados por la Monarquía española, tres clases de escribanos: escribano público o de gobierno; escribano público de registro de minas y el notario eclesiástico.

En 1824 se regularon en Costa Rica las escribanías por Decreto Ejecutivo; en 1844 se dictó el Formulario de Actuaciones y Cartulaciones. Pero antes, en 1842, se publicó el Código General, llamado Código de Carrillo, en virtud de haberlo dictado el Jefe de Estado, Licenciado Braulio Carrillo Colina, el cual, en forma personal, intervino decididamente en la redacción. Se creó en ese Código el Notario de Hipotecas, que como veremos, constituye prácticamente el primer registro de propiedades. (Solano-Chacón 1996, 23)<sup>17</sup>.

Desde estos inicios el escribano jugó un papel fundamental en la idoneidad y consolidación de los efectos registrales de los actos, negocios e instrumentos jurídicos a inscribir, respaldándose con normativa que dio origen a los primeros registros de propiedades. Lo que derivó progresivamente en una mayor cantidad de legislación que regulaba el fenómeno y las correspondientes reformas según las necesidades del momento

---

<sup>17</sup> Jorge Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema* (San José, Costa Rica: Magister, 1996), 23.

En 1845, se promulgó la Ley Reglamentaria de Justicia regulando la materia notarial. En 1850 se estableció el Registro General de Hipotecas. En 1865 se publicó la Ley Hipotecaria, estableciéndose que los títulos sobre los actos o contratos inscribibles en el Registro debían ser consignados en documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus agentes.

Resumiendo, estas reflexiones históricas, debemos decir que tanto la institución del Registro Público, como la de los notarios, tuvieron el antecedente en las disposiciones legales y de la práctica proveniente desde la época en que apareció el lenguaje escrito. En cuanto a los notarios, cabe afirmar que fueron los escribanos sus antecesores. Observemos como al otorgar el cargo de escribano público, la Ley de Partidas dispuso otorgar al mismo tiempo la fe pública. Habiendo jurado el escribano hacer este oficio bien y lealmente, se les dió poderío para usar de él públicamente. Mandaba el Rey, en el acta de nombramiento, que las cartas que escribiere de ahí en adelante en pública forma, que deben ser valederas y creídas por todo el Señorío (Solano-Chacón 1996, 25)<sup>18</sup>.

El nacimiento de la función notarial y el proteccionismo institucional del Estado por medio de los registros germinan conjuntamente, como un complemento ineludible de seguridad; a lo cual el estado costarricense responde con la aparición del registro de hipotecas y legislación complementaria, en la cual la clase política toma gran protagonismo.

Los antecedentes históricos del Derecho Registral en Costa Rica y la aparición de un Registro de Hipotecas se localizan a partir del año 1778. El Código General de Carrillo, de 1841, es el primero que hace referencia a un Derecho Hipotecario y la creación de un registro. En 1850, se reglamentó el Oficio de Hipotecas, con el Decreto N° 94, en el Gobierno del Presidente Juan Rafael Mora.

Sin embargo, no será hasta 1865 cuando, tomando como base la citada Ley Hipotecaria Española, se crea el Registro Público, institución que comienza a funcionar el 2 de septiembre de 1867, día en que recibe el primer testimonio de escritura pública y cuya primera inscripción se efectúa el 4 de septiembre del mismo año

El 4 de enero de 1878, se publica en La Gaceta el Decreto N° 5, referente, a las funciones y responsabilidades registrales. La Oficina de Catastro

---

<sup>18</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 25.

General, anexa al Registro de la Propiedad, es creada por la Ley sobre Formación del Catastro, Ley N° 70 de 1916. El decreto N° 49 de 1926 establece la Oficina de Catastro General y con el Decreto N° 1 del 13 de agosto de ese mismo año se reglamenta dicha Oficina.

En razón del desarrollo científico que había logrado el régimen registral, se pensó en unificar la dirección de los registros existentes, dictándose entonces la Ley de Bases del Registro Nacional N° 4384, firmada por el Presidente de la República, José Joaquín Trejos Fernández, 25 de agosto de 1969 y publicada en La Gaceta N° 194 del 28 de agosto del mismo año, que crea el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Gobernación. En el año 1975, a partir de la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional N° 5695, firmada por el Presidente de la República, Daniel Oduber, el 28 de mayo de 1975, se deroga la ley anterior en su totalidad y define el ordenamiento jurídico básico que permite enfocar la actividad registral del país de una manera integral y además se establece que el Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa, la cual tendrá personalidad jurídica, y sus funciones se establecen en el artículo 3 de dicha Ley.

No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Nacional pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia, lo cual queda debidamente instituido con la reforma a su ley de creación N° 5695, mediante Ley N° 6934 del 28 de noviembre 1983, a varios de sus artículos, en especial al artículo 1.º, donde se establece la dependencia del Registro Nacional al Ministerio de Justicia. (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>19</sup>.

Esta madurez en el Estado costarricense respecto a su consolidación organizativa y división de funciones en el ámbito público en la conformación de la actividad registral se ha gestado por décadas, retrotrayendo a hechos históricos que explican la actual situación.

Para el año 1788 funcionaba en la provincia de Costa Rica un Registro de Hipotecas. Posteriormente, con la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, se pensó en la necesidad de crear un Registro Público.

---

<sup>19</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral*” <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)

El Registro Público de la Propiedad Inmueble fue creado por la Ley N° 31 del 25 de setiembre de 1865, la cual era casi una copia de la Ley Hipotecaria. Se constituyó así el primer Registro Público de América Latina.

El 4 de abril de 1866 se promulgó una Ley que regulaba la Institución. Se integró al Registro Nacional mediante la Ley N° 6595 del 7 de junio de 1975.

Con la promulgación de la Ley de Bases del Registro Nacional, Ley N° 4834 del 25 de agosto de 1969, se dotó de fondos económicos al Registro Público de la Propiedad Inmueble, para modernizarlo y brindar un mejor servicio, dado el creciente volumen de documentos que se tramitan anualmente.

El 23 de abril de 1979 se inauguró el sistema de inscripción de inmuebles en el Folio Real. Paralelamente a lo anterior, se creó la Comisión de Reformas del Registro de la Propiedad Inmueble; que se abocó a la ejecución de la primera etapa de las reformas.

Como una segunda etapa de las reformas, se encuentra ya rediseñada la Base de Datos de Propiedad. Los derechos que se inscriben en el Registro, quedan registrados en una unidad de información" que sustituye al folio real (en cuanto documento), aunque se sigue usando esa denominación de "sistema" mejora todo el procedimiento de inscripción y consulta sustancialmente. Se ha creado un archivo histórico para cada propiedad. Otras mejoras se introducen conforme lo permiten los avances tecnológicos.

Para la debida correspondencia con el nuevo sistema, en el Diario Oficial "La Gaceta" de 18 de marzo de 1998, fue publicado el nuevo Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771-J de 18 de febrero de 1998 (Sibaja-Morales 2007, 29)<sup>20</sup>.

Derivado de estos antecedentes legales, se conforma la institucionalidad del Registro Nacional, como guardián de la actividad registral patrimonial, dando origen a la estructura político-burocrática de la cual goza hasta el día de hoy. Cabe señalar un antecedente de suma importancia no abordado hasta ahora, que se relaciona con lo estudiado hasta este momento, es, la consolidación del sistema de Folio Real.

---

<sup>20</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, (San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, 2007), 29.



Además, vale la pena destacar que en el período comprendido de 1979 y 1980, se puede afirmar que en este lapso se alcanzó un objetivo trascendental en la historia registral costarricense, pues a partir de mayo de 1979 empieza a funcionar el nuevo sistema de inscripción registral, denominado "Folio Real", basado en el trípole creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica del folio real, lo que, sin duda alguna, colocó al sistema registral costarricense como el más avanzado; además, aunado a ello se inició para esa época la construcción del nuevo edificio que hoy día alberga a todas las dependencias del Registro Nacional.

El propósito fundamental del Registro Nacional es: registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional, para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>21</sup>.

La historicidad que envuelve la creación de los primeros actos de registración y la posterior formalización institucional de esta protección Estatal, arroja sobre todos los colaboradores del Registro Nacional una obligación preponderante en el desarrollo y prosperidad del país, garantizando el tráfico jurídico ágil y legal del patrimonio resguardado.

### **CAPÍTULO III. ANALISIS DE INVOLUCRADOS.**

#### **3.1. Principales agentes sociales involucrados en el problema.**

- **Personas docentes del Posgrado en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.** Son quienes imparten el curso Derecho Registral I, curso que no cuenta con un texto que sistematice de manera

---

<sup>21</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral" <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)

rigurosa y completa los conocimientos básicos necesarios de enseñar, es decir que sea una guía que facilite a la persona docente la enseñanza del área de conocimiento.

- **Estudiantes del Posgrado Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.** Estos son quienes deciden cursar estudios del posgrado citado en la Universidad de Costa Rica, los cuales dentro de su formación deben llevar el curso, para el cual no se cuenta con un texto que sistematice de manera rigurosa y completa los conocimientos básicos necesarios de aprender para el adecuado ejercicio del Derecho Registral Patrimonial.

### **3.2. Intereses encontrados vinculados al problema**

Contar con un texto que sistematice de manera pertinente, rigurosa, articulada y coherente fundamentos teóricos y prácticos del Derecho Registral Patrimonial que facilite el proceso de enseñanza aprendizaje y el posterior ejercicio profesional de quienes se egresaran del Posgrado Profesional en Derecho Notarial y Registral de la Universidad de Costa Rica.

### **3.3. Prioridad diagnóstica**

Cabe señalar que la prioridad según los agentes sociales involucrados es contar con un texto que sistematice de manera pertinente, rigurosa, articulada y coherente fundamentos teóricos y prácticos del Derecho Registral Patrimonial que facilite el proceso de enseñanza aprendizaje y el ejercicio profesional.

## **CAPÍTULO IV. SÍNTESIS ESTRUCTURAL DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **CUADRO 1: Síntesis del problema de investigación**

<p><b>PROBLEMA:</b> Ausencia de un texto base en el curso Derecho Registral I de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho</p>
--

de la Universidad de Costa Rica.		
<b>Causas</b>	<b>Riesgos</b>	<b>Efectos</b>
1. Reestructuración del plan de estudios	Nuevas necesidades de actualización profesional	Que no se atiendan las nuevas demandas del plan de estudio y se genere un vacío
2. Baja demanda del programa de estudio	Bajo interés del gremio profesional por el área de conocimiento especializado	Posible cierre de la oferta académica
3. Abordaje docente poco articulado de los contenidos del curso Derecho Registral I	Que no se aborden los contenidos necesarios para el ejercicio profesional en el área de conocimiento específica	Profesiones con vacíos teórico-prácticos en el área de conocimiento específica
4. Poca investigación en el área de conocimiento especializada a nivel nacional	Falta de conocimiento en el área de especialización en el ámbito costarricense	Escaso desarrollo en el área de especialización

Las posibilidades de articulación entre causas, riesgos y efectos que han provocado el problema, se amplían a continuación para comprender mejor como atenderlo; respecto a la primer causa las reestructuraciones a los planes de estudios de carreras y especialidades se debe de realizar periódicamente con el

fin de atender las nuevas necesidades de actualización profesional que promueven de las demandas de contexto laborales cambiantes, no realizarlo o no concretar dichos estudios hace que las nuevas demandas del quehacer profesional no sean atendidas y eso genere un vacío teórico y práctico importante. Aspecto que puede desencadenar la segunda causa citada a asociada a una baja demanda del programa de estudio, lo cual se puede darse también por el bajo interés del gremio profesional por el área de conocimiento especializado, riesgos que pueden ocasionar el posible cierre de la oferta académica, de este o cualquiera que no se encuentre debidamente actualizada.

Cabe señalar que las dos primeras causas se presentan a modo de referencia de análisis, ya que la solución que en este trabajo de investigación aplicada se analiza y presenta se estructura desde la tercera y cuarta causa identificada, en la que el abordaje docente poco articulado de los contenidos del curso Derecho Registral I y la escasa investigación en el área de conocimiento especializada a nivel nacional, podrían explicar la ausencia del texto base, que en esta investigación se busca atender, en tanto los riesgos de no abordar los contenidos necesarios para el ejercicio profesional en el área de conocimiento específica como lo es el Derecho Registral Patrimonial es una preocupación importante de dar respuesta, el manual como alternativa de solución busca minimizar los efectos de formar profesiones con vacíos teórico-prácticos en el área de conocimiento, enriqueciendo la disciplina con planteamientos teóricos actualizados y presentados de manera didáctica en el manual que se presenta como solución.

## CAPÍTULO V. ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN.

### 5.1 Identificación y selección de alternativas.

**Cuadro 2. Integración diagnóstico y planificación**

<b>Problema central</b>  Ausencia de un texto base en el curso Derecho Registral I de la Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica.					
<b>Causas</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Efecto</b>	<b>Solución</b>	<b>Actividades concretas realizadas</b>	<b>Indicadores</b>
Abordaje docente poco articulado de los contenidos del curso Derecho Registral I.	Determinar cuáles son los contenidos necesarios y pertinentes de considerar en el desarrollo de las unidades didácticas del manual.	Profesiones con vacíos teórico-prácticos en el área de conocimiento o específica.	Abordaje de los contenidos necesarios para el ejercicio profesional en el área de conocimiento o específica de manera didáctica mediante el manual.	-Definir contenidos necesarios y pertinentes de ser abordados en el curso.	Contenidos identificados a ser desarrollados o reflejados en cada unidad didáctica por lecciones.

Poca investigación en el área de conocimiento especializada a nivel nacional	Investigar sobre los contenidos seleccionados en el área de conocimiento o especializada a nivel nacional e internacional para ser desarrollados dentro del manual.		Escaso desarrollo en el área de especialización	Articulación de conocimiento en el área de especialización tanto en el ámbito costarricense como el internacional	<p>-Seleccionar autores especialistas en los temas identificados actuales para el posterior estudio y desarrollo de las unidades didácticas.</p> <p>-Determinar las consideraciones generales para la estructuración de un manual a ser utilizado en un curso.</p> <p>-Desarrollar las cinco unidades didácticas propuestas.</p>	<p>-Estructura general del manual.</p> <p>- Referentes teóricos articulados de manera didáctica con la experiencia de quien realiza esta investigación en el desarrollo de cada lección que conforman las unidades didácticas.</p>
--	---	--	---	---	--	--

## **5.2. Diseño de la alternativa de solución.**

La alternativa de solución seleccionada es la creación de un Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General) que sirva de insumo básico relevante en un primer momento con fines didácticos específicos para el curso, para la docencia en general a modo de consulta o bien para toda aquella persona interesada en la temática, ya que reúne de manera articulada conocimientos en el área de especialización tanto en el ámbito costarricense como el internacional.

El manual está distribuido en 5 unidades didácticas, cada una de ellas considera un objetivo general de la unidad, cada lección contiene; objetivos de aprendizaje, términos clave, resumen, el desarrollo de la argumentación teórica y casos que permiten una comprensión contextualizada a nivel teórico práctico, que contribuyen en el ejercicio profesional.

### **5.2.1. Consideraciones generales para la estructuración del manual.**

Para la construcción del manual se definieron previamente constructos básicos que orientan su realización y se encuentran a la base de la propuesta, como lo son definir conceptualmente que es un manual y que le caracteriza con el fin de que la persona lectora pueda comprender mejor su estructura, considerar que es una unidad didáctica cuyos principios pedagógicos la orientan, que se entiende en el manual por objetivo de aprendizaje y como desde el análisis de casos se organiza la experiencia reflexiva y proyecta práctica del estudiantado en cada lección.

En torno al constructo manual, (Krauss 1977)<sup>22</sup> define al manual como “un documento que contiene en forma ordenada y sistemática información o instrucciones sobre algún tema en específico necesario para mejorar la ejecución de alguna acción o trabajo”, en el caso particular de esta propuesta sobre Derecho Registral Patrimonial.

---

<sup>22</sup>Miguel Duhalt Krauss, *Los manuales de procedimiento en las oficinas públicas*. 1977. <http://www.librosdehumanidades.unam.mx/libro.php?id=PUB-001300> (último acceso: 23 de febrero de Marzo de 2020).

Ahora bien, según (Molina, Rodríguez y Flores 2008)<sup>23</sup> el principal objetivo de los manuales es explicar en términos accesibles el porqué de las decisiones dentro de un sistema u organización, además permiten alcanzar otros fines, que para efectos de esta propuesta y siguiendo a los autores, se busca presentar una visión conjunta del área de conocimiento seleccionada, con el fin de permitir ahorro de tiempo y esfuerzos en la búsqueda de información, propiciar información básica para la planeación e implementación de medidas y orientar mejor a las personas que lo deben de consultar en esta materia específica.

Las principales características de un manual y que en este documento se retoman siguiendo a (Molina, Rodríguez y Flores 2008)<sup>24</sup>, son;

- Permiten el análisis o revisión de procedimientos.
- Da a conocer el funcionamiento de lo descrito en él, tareas, ubicaciones, requerimientos y responsabilidades asignadas.
- Aumenta la eficiencia de las personas a las que se dirige.
- Auxilian en la inducción, adiestramiento y capacitación de la población a la que se dirige
- Intervienen ante las consultas de las personas.
- Establece un sistema de información o modifica al existente.

Por otra parte, la propuesta se ha estructurado en unidades didácticas para favorecer el proceso de enseñanza aprendizaje en tanto esto permitió ordenar los contenidos conforme al desarrollo del pensamiento y conocimiento en el área del

---

<sup>23</sup>Fátima Rodríguez Molina, y Noe Flores, *Manual de procedimientos de control interno para el fortalecimiento de las cuentas por cobrar en las empresas de factoraje, ubicadas en el Municipio de San Salvador*. 2008. <http://ri.ufg.edu.sv/jspui/handle/11592/7098> (último acceso: 23 de febrero de 2020).

<sup>24</sup> Ibid



Derecho Registral Patrimonial, en ese sentido es relevante partir explicando que se entiende en este manual por este término.

Para Moreno (1978) citado por (León y Meléndez 2019)<sup>25</sup> establece las siguientes características para una unidad didáctica que fueron tomadas en cuenta en la estructuración de cada unidad, ellas son;

- Compromiso con la enseñanza activa.
- Atención a las necesidades e intereses del alumnado.
- Trabajo del profesorado al servicio de la educación integral del alumnado.
- Búsqueda de contenidos significativos para el alumnado.
- Articulación del trabajo en torno a ejes de contenido que confieren unidad, redunden la dispersión, facilitan la transferencia en los aprendizajes y la funcionalidad de lo aprendido.

Lo anterior permite establecer un orden lógico, secuencial, coherente y articulado entre las unidades didácticas establecidas, se puede afirmar a la vez que “ordenar la información y el conocimiento en unidades didácticas es una forma de planificar el proceso de enseñanza-aprendizaje alrededor de un elemento de contenido que se convierte en eje integrador del proceso, aportándole consistencia y significatividad” (Federación de Enseñanza CCOO de Andalucía 2010, 1)<sup>26</sup>

Dentro de esta lógica de ordenamiento es importante señalar también que se han seleccionado y estructurado dentro del manual elementos que contextualizan el proceso para regular los contenidos, seleccionar los objetivos básicos que se pretende conseguir, las pautas metodológicas con las que trabajará en cada lección y las experiencias de enseñanza-aprendizaje que se utilizaran para mediar

---

<sup>25</sup> Giselle León, y Adriana Zúñiga Meléndez. «Mediación Pedagógica y Conocimiento Científicos que utilizan una muestra de docentes de ciencias en noveno año de dos circuitos del sistema educativo costarricense, para el desarrollo vocacional de competencias científicas.» *Educare*, 2019: 1-24.

<sup>26</sup> Federación de Enseñanza CCOO de Andalucía. «La Unidad Didáctica. Un elemento de Trabajo en el Aula.» *Temas para la Educación*, 2010: 1-8.

el aprendizaje, esto supone, a la base de su construcción una reflexión crítica de la persona que estructura este manual para realizar dichas consideraciones metodológicas acordes al área del conocimiento específico y poner a disposición de quien utilice este insumo un producto eficiente para organizar su práctica educativa que permita generar procesos de enseñanza-aprendizaje de calidad y ajustados al grupo y al alumnado.

Otra consideración importante en este manual para estructurar las unidades didácticas ha sido comprender como se articula la mediación pedagógica en el facilitar un contenido teórico y como es entendido el proceso enseñanza aprendizaje. La mediación pedagógica que en este manual se retoma desde los objetivos de aprendizaje y el análisis de casos busca retomar en el acto educativo la participación, la creatividad, la expresividad y relacionalidad en el tratamiento de contenidos, esto siguiendo a Gutiérrez y Prieto (1999) citados por (Terrón 2009, 177)<sup>27</sup>.

Siguiendo a Pérez (2009) en (León y Meléndez 2019)<sup>28</sup> comprender el acto de enseñar, implica conocer el campo de acción sobre el cual se pretende desarrollar ese aprendizaje, dentro de este manual es relevante que quien lo emplee, sea una persona profesional en el área, con el fin de que el insumo puesto a disposición este permeado por niveles de experiencia que dinamice en el proceso enseñanza aprendizaje que el estudiantado auto organice sus ideas con el fin de que le sean útiles en su cotidianidad y al enfrentar nuevas experiencias laborales.

Por lo anterior, el reto de este manual es que quien medie el aprendizaje haciendo uso del mismo, siguiendo a (León y Meléndez 2019, 18)<sup>29</sup> tenga claro que la mediación pedagógica “(...) se basa en saber utilizar los contenidos y la forma de tratar diferentes temas con el fin de hacer del proceso de enseñanza y aprendizaje

---

<sup>27</sup>,Javier Malagón Terrón, «La mediación pedagógica.» *Mediaciones Sociales*, 2009: 175-180.

<sup>28</sup> Giselle León, y Adriana Zúñiga Meléndez. «*Mediación Pedagógica y Conocimiento Científicos que utilizan una muestra de docentes de ciencias en noveno año de dos circuitos del sistema educativo costarricense, para el desarrollo vocacional de competencias científicas.*» *Educare*, 2019: 1-24.

<sup>29</sup> Ibid.

un momento de gran interés para los y las aprendices que son también actores y actrices del proceso”.

Dentro de las unidades didácticas se encuentran los objetivos de aprendizaje, que permiten guiar los propósitos de enseñanza y aprendizaje por lección, para (Charur, La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidad básica para la docencia 1994)<sup>30</sup> los objetivos de aprendizaje son las líneas que orientan el trabajo de la persona que pretende dar un proceso de enseñanza aprendizaje, existen según este autor dos tipos de objetivos de aprendizaje que este manual retoma, a saber; los informativos que permiten comprender, entender a fondo los contenidos, profundizar, manejar la información y aplicar dicho conocimiento, por otra parte están los formativos que en este manual buscan de manera implícita formar no solo de manera intelectual sino social y profesional mediante experiencias de aprendizaje en clase que según (Vásquez 1985)<sup>31</sup> consideren el debate, lectura, pensamiento y diálogo crítico dentro del desarrollo de las lecciones o bien como parte de la mediación pedagógica, que este propuesta será el espacio de los análisis de casos que buscan favorecer dichos objetivos de aprendizaje.

De manera específica el análisis de casos, o los casos que cada lección contiene, es una estrategia o herramienta que se entiende como “un método de aprendizaje, que parte de un ejemplo complejo considerado como un todo en su contexto, y se basa en la comprensión en conjunto (holístico) de dicho ejemplo, a partir de una descripción y un análisis muy detallados” (Carazo 2006, 167)<sup>32</sup>.

El caso es una estrategia que tiene la intención de comprender las dinámicas que están presentes en contextos muy específicos como el planteado en este manual,

---

<sup>30</sup>Carlos Zarzar Charur, «La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidad básica para la docencia.» *Perfiles Educativos*, 1994: 113-138.

<sup>31</sup> Vásquez, Elbia. *Principios y técnicas de educación para adultos*. San José, Costa Rica: UNED, 1985.

<sup>32</sup> Piedad Martínez Carazo, «El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica.» *Pesamiento y Gestión*, 2006: 165-193.

que permite siguiendo a (Arias, y otros 2017)<sup>33</sup> analizar situaciones desde ópticas diferentes, donde se pueda contrastar lo aprendido de forma teórica con la praxis propia de su desarrollo profesional, motivando el debate y la solución conjunta a los problemas planteados con la ayuda de la persona docente que media dicho proceso de enseñanza-aprendizaje.

Al emplear los casos, importa por igual los contenidos de la materia como el proceso mismo de conocerla, ya que este proceso de análisis ayuda a formar en el estudiantado la “capacidad de enfrentar situaciones nuevas con criterios propios, pues la responsabilidad del profesor va más allá de transmitir unos conocimientos: se trata de que los estudiantes aprendan a pensar por su cuenta” (Arias, y otros 2017, 245)<sup>34</sup>

Para realizar un estudio de caso (Pimienta Prieto 2012, 17)<sup>35</sup> señala que se debe precisar la competencia que se desea desarrollar o trabajar, identificar una situación específica que abordar para la redacción del caso, establecer interrogantes que guíen la discusión y permitan someter el caso a análisis entre las personas que comparten el espacio académico de aula, cabe señalar que la estructura que se considera en el manual es propuesta por este autor. La estrategia de estudio de caso permite siguiendo al autor, desarrollar una serie de habilidades como; pensamiento crítico, competencia comunicativa y argumentativa, aprendizaje colaborativo y escucha respetuosa, habilidades para la solución de problemas y la capacidad de integrar conocimientos, aspectos que interesan favorecer desde los planteamientos de este manual.

### **5.2.2. Resumen de contenido y objetivos del Manual.**

#### **Cuadro 3. Resumen contenido y objetivos**

---

<sup>33</sup> Franciso Arias, Jorge Betancourt, Fernando Garcés, Camilo Echeverr , y Uvenny Quirama, «Casos de enseñanza como estrategia pedagógica en programas empresariales.» *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*, 2017: 245-246

<sup>34</sup> Franciso Arias, Jorge Betancourt, Fernando Garcés, Camilo Echeverr , y Uvenny Quirama, «Casos de enseñanza como estrategia pedagógica en programas empresariales, 245-246.

<sup>35</sup> Julio H Pimienta Prieto, “*estrategias de enseñanza-aprendizaje. Docencia universitaria basada en competencias.*” (Ciudad de México, México: Pearson educación, 2012), 137.

### Manual Derecho Registral Patrimonial (Parte General).

<b>Objetivo general:</b> Elaborar un Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General) que sea empleado en la docencia universitaria y utilizado por las personas interesadas en esta área del conocimiento.			
Unidad didáctica	Objetivo general de la unidad	Contenidos desarrollados	Número de lecciones
Unidad didáctica 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conocer los fundamentos generales del Derecho Registral Patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teoría general del Derecho Registral Patrimonial</li> </ul>	Lección 1
Unidad didáctica 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar los diferentes sistemas registrales, así como la organización de los registros públicos costarricenses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemas registrales</li> <li>• Sistema declarativo</li> <li>• Organización de los registros públicos</li> </ul>	Lección 2 Lección 3 Lección 4
Unidad didáctica 3	Determinar los principales elementos del Derecho Registral Patrimonial mediante el conocimiento de su concepto, importancia y clasificación, así como resolver problemas en materia registral.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguridad Jurídica Registral</li> <li>• Publicidad Registral</li> <li>• Principio de Especialidad</li> <li>• Principio de Rogación</li> <li>• Principio de Prioridad</li> <li>• Principio de Tracto Sucesivo</li> <li>• Principio de</li> </ul>	Lección 5 Lección 6 Lección 7 Lección 8 Lección 9 Lección 10 Lección 11

		Legalidad Registral	
Unidad didáctica 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprender la inscripción registral considerando su fundamento normativo, efectos y elementos esenciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturaleza del Acto de inscripción</li> <li>• Características en los registros públicos</li> </ul>	Lección 12 Lección 13
Unidad didáctica 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocer conceptos, clasificaciones y consolidaciones de los asientos registrales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalidades de los asientos registrales</li> <li>• Consolidación de la inscripción registral</li> </ul>	Lección 14 Lección 15

### 5.3. Desarrollo del Manual de Derecho Registral Patrimonial (Parte General).

#### Contenido

<b>LISTA DE ABREVIATURAS.....</b>	<b>39</b>
<b>LEGISLACIÓN.....</b>	<b>40</b>
<b>Unidad Didáctica 1.....</b>	<b>41</b>
<b>Fundamentos del Derecho Registral Patrimonial.....</b>	<b>41</b>
<b>Objetivo General de la Unidad.....</b>	<b>41</b>
<b>Lección 1. Teoría General del Derecho Registral Patrimonial.....</b>	<b>41</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>41</b>
1.1. Concepto: .....	41
1.2. Naturaleza Jurídica.....	43
1.3. Contenido: .....	45
1.4. Características: .....	48

<b><i>Términos clave</i></b> .....	<b>50</b>
<b><i>Resumen</i></b> .....	<b>51</b>
<b><i>Estudio de Caso</i></b> .....	<b>51</b>
<b><i>Unidad Didáctica 2</i></b> .....	<b>52</b>
<b><i>Sistema Registral Costarricense</i></b> .....	<b>52</b>
<b><i>Objetivo General de la Unidad</i></b> .....	<b>52</b>
<b><i>Lección 2. Sistemas Registrales</i></b> .....	<b>52</b>
<b><i>Objetivo de Aprendizaje</i></b> .....	<b>52</b>
2.1 Sistema Francés .....	53
2.2 Sistema Alemán .....	58
2.3 Sistema Español .....	63
2.4 Sistema Australiano o Torrens .....	67
<b><i>Términos clave</i></b> .....	<b>70</b>
<b><i>Resumen</i></b> .....	<b>71</b>
<b><i>Estudio de Caso</i></b> .....	<b>71</b>
<b><i>Lección 3. Sistema Declarativo (Transmisión Conceptual)</i></b> .....	<b>72</b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje</i></b> .....	<b>72</b>
3.1 Sistema de Folio Real. ....	73
3.2 Función Notarial en el Ámbito Registral.....	77
3.3 Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva. ....	84
3.4 Eficacia del Sistema Registral (Publicidad Efecto) .....	87
<b><i>Términos clave</i></b> .....	<b>92</b>
<b><i>Resumen</i></b> .....	<b>92</b>
<b><i>Estudio de Caso</i></b> .....	<b>92</b>

<b>Lección 4. Organización de los Registros Públicos .....</b>	<b>93</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>93</b>
4.1 Reseña Historia del Derecho Registral Costarricense .....	93
4.2 Formas de Inscripción a través del tiempo .....	99
4.3 Medios de resguardo de la información registral.....	102
<b>Términos clave .....</b>	<b>112</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>112</b>
<b>Estudio de Caso .....</b>	<b>112</b>
<b>Unidad Didáctica 3.....</b>	<b>113</b>
<b>Principios Elementales del Derecho Registral Patrimonial .....</b>	<b>113</b>
<b>Objetivo General de la Unidad.....</b>	<b>113</b>
<b>Lección 5. Seguridad Jurídica Registral.....</b>	<b>114</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>114</b>
5.1 Concepto .....	114
5.2 Fe pública registral, fines y particularidades sociales del Registro .....	116
5.3 Seguridad jurídica y Seguridad Económica.....	118
5.4 Seguridad Jurídica como finalidad del Registro .....	121
<b>Términos clave .....</b>	<b>123</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>123</b>
<b>Estudio de Caso .....</b>	<b>124</b>
<b>Lección 6. Publicidad Registral .....</b>	<b>125</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>125</b>
6.1 Concepto, importancia, diferentes clases.....	125
6.2 Publicidad Formal, Concepto, Informes y Certificaciones registrales .....	127



6.3 Publicidad Material, Alcance, Efectos de la protección registral .....	141
6.4 Tercero Registral, Protección Registral, Legitimación, Fe Pública Registral, Oponibilidad e Inoponibilidad .....	145
<i>Términos clave</i> .....	151
<i>Resumen</i> .....	151
<i>Estudio de Caso</i> .....	152
<b>Lección 7. Principio de Especialidad</b> .....	153
<i>Objetivo de aprendizaje</i> .....	153
<b>7.1 Concepto</b> .....	153
7.2 Bienes susceptibles a inscripción .....	156
Términos clave.....	160
Resumen .....	160
<i>Estudio de Caso</i> .....	160
<b>Lección 8. Principio de Rogación</b> .....	161
<i>Objetivo de aprendizaje</i> .....	162
8.1 Concepto, legitimación y forma .....	162
8.2 Documentos Inscribibles / no Inscribibles y sus Clases .....	165
8.3 Desistimiento (Retiro sin Inscribir) .....	170
8.4 Efectos.....	171
<i>Términos clave</i> .....	172
<i>Resumen</i> .....	172
<i>Estudio de Caso</i> .....	172
<b>Lección 9. Principio de Prioridad</b> .....	173
<i>Objetivo de aprendizaje</i> .....	174

9.1 Concepto .....	174
9.2 Clases de Prioridad.....	176
9.3 Derechos Reales y Personales.....	178
9.4 Reserva de Prioridad .....	180
9.5 Reserva de Nombre .....	181
9.6 Reserva de Matrícula Vehicular.....	182
<b><i>Términos clave .....</i></b>	<b><i>183</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>183</i></b>
<b><i>Estudio de Caso .....</i></b>	<b><i>183</i></b>
<b><i>Lección 10. Principio de Tracto Sucesivo .....</i></b>	<b><i>185</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>185</i></b>
10.1 Concepto .....	185
10.2 Efectos, Inscripción previa y concatenación histórica y Tracto Abreviado ...	186
10.3 Código de Prioridad .....	188
10.4 Excepciones.....	189
<b><i>Términos clave .....</i></b>	<b><i>190</i></b>
<b><i>Resumen.....</i></b>	<b><i>190</i></b>
<b><i>Estudio de Caso .....</i></b>	<b><i>190</i></b>
<b><i>Lección 11. Principio de Legalidad Registral.....</i></b>	<b><i>192</i></b>
<b><i>Objetivo de aprendizaje.....</i></b>	<b><i>192</i></b>
11.1 Ámbito de las funciones de calificación e inscripción.....	192
11.2 Límites .....	193
11.3 Clases de fe pública documental .....	194
11.4 Procedimiento de calificación .....	195

11.5 Recursos contra el Registro .....	196
<i>Términos clave</i> .....	199
<i>Resumen</i> .....	199
<i>Estudio de Caso</i> .....	199
<i>Unidad Didáctica 4</i> .....	201
<i>La Inscripción Registral</i> .....	201
<i>Objetivo General de la Unidad</i> .....	201
<i>Lección 12. Naturaleza del Acto de Inscripción</i> .....	201
<i>Objetivo de aprendizaje</i> .....	201
12.1 Fundamento Normativo .....	201
12.2 Efectos de Seguridad.....	204
12.3 Elemento Subjetivo: Personas Físicas y Personas Jurídicas .....	205
12.4 Elemento Objetivo .....	207
12.5 Material e Inmaterial.....	208
<i>Términos clave</i> .....	210
<i>Resumen</i> .....	210
<i>Estudio de Caso</i> .....	210
<i>Lección 13. Características en los Registro Públicos</i> .....	212
<i>Objetivo de aprendizaje</i> .....	212
13.1 Registro Inmobiliario .....	212
13.2 Registro de Personas Jurídicas .....	215
13.3 Registro de Bienes Muebles .....	218
13.4 Registros de Propiedad Intelectual.....	219
<i>Términos clave</i> .....	223

<b>Resumen.....</b>	<b>223</b>
<b>Estudio de Caso .....</b>	<b>223</b>
<b>Unidad Didáctica 5.....</b>	<b>225</b>
<b>Asientos Registrales.....</b>	<b>225</b>
<b>Objetivo General de la Unidad.....</b>	<b>225</b>
<b>Lección 14. Generalidades de los Asientos Registrales .....</b>	<b>225</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>225</b>
14.1 Concepto y Clasificación .....	225
14.2 Principales y accesorios .....	226
14.3 Temporales y Definitivos.....	228
14.4 Asientos de Presentación: Positivos y Negativos .....	229
Términos clave.....	229
<b>Resumen.....</b>	<b>230</b>
<b>Estudio de Caso .....</b>	<b>230</b>
<b>Lección 15. Consolidación de la Inscripción Registral .....</b>	<b>231</b>
<b>Objetivo de aprendizaje.....</b>	<b>231</b>
15.1 Asientos de Inscripción.....	231
15.2 Asientos de Presentación (Anotaciones Provisionales).....	233
15.3 Asientos de Cancelación.....	235
15.4 Importancia .....	237
15.5 Caducidad de Anotaciones (Art 468 C.C).....	238
<b>Términos clave .....</b>	<b>241</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>241</b>
<b>Estudio de Caso .....</b>	<b>241</b>

<b><i>Bibliografia</i>.....</b>	<b>244</b>
---------------------------------	------------

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

**RN:** Registro Nacional

**RIM:** Registro Inmobiliario

**RPJ:** Registro de Personas Jurídicas

**RPI:** Registro de Propiedad Intelectual

**RBM:** Registro de Bienes Muebles

**TRA:** Tribunal Registral Administrativo

**UCR:** Universidad de Costa Rica

**DNN:** Dirección Nacional de Notariado

## **LEGISLACIÓN DE REFERENCIA**

Ley 63. Código Civil.

Ley 7764 Código Notarial

Ley 7933 Reguladora de Propiedad en Condominio.

Ley 139 Informaciones Posesorias.

Ley 2755 y 2779 Derechos Indivisos.

Ley 6545 Catastro Nacional y su Reglamento 34331-J

Ley 4294 para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura y su Reglamento:  
decreto ejecutivo número 21 de 27 de diciembre de 1968.

Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y su respectivo  
reglamento.

Ley 9612 Fortalecimiento De La Seguridad Registral Inmobiliaria

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU

Ley 4240 de Planificación Urbana

Ley 5695 Ley de Creación de Registro Nacional

Ley 6934 Reforma Ley de Registro Nacional

## Unidad Didáctica 1

### Fundamentos del Derecho Registral Patrimonial

#### Objetivo General de la Unidad

- ❖ Conocer los fundamentos generales del Derecho Registral Patrimonial.

#### Lección 1. Teoría General del Derecho Registral Patrimonial

#### Objetivo de aprendizaje

- ❖ Reconocer los elementos fundamentales que conforman la teoría general del Derecho Registral Patrimonial.

#### 1.1 Concepto:

El Derecho Registral<sup>36</sup> como un área de conocimiento dentro de las ciencias jurídicas, guarda una gran cantidad de elementos desde su construcción doctrinal y normativa, que configuran su propia identidad, génesis y practicidad para el operador del Derecho, creando una dualidad funcional entre el Registrador y el Notario; dentro del razonamiento, el profesor Latino lo precisa de la siguiente forma:

Define al derecho registral como, el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas (Latino 2016, 65)<sup>37</sup>

Como bien se desprende del anterior concepto, esta percepción del Derecho Registral envuelve un espectro amplio del mismo, otorgándole competencias más

---

<sup>36</sup> Cabe aclarar que, para efectos del presente texto, el Derecho Registral como ciencia jurídica se dimensionara únicamente en su arista Patrimonial, focalizado al marco jurídico referente a la función institucional del Registro Nacional; situación que no excluye de la importancia en la formación notarial otras ramas del Derecho Registral como la Civil, Colectiva, Económico o de Arsenal, donde el escribano cumple una tarea preponderante.

<sup>37</sup>Jorge Alberto Latino, *La influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario*. (Buenos Aires, Argentina : Revista de Historia del Derecho, 2016), 65.



allá de la registración patrimonial de bienes inscribibles, otorgando una connotación social y económica que impacta otros quehaceres sociales.

Dentro del presente texto, el abordaje exacto que se le dará a esta arista jurídica radica de forma exclusiva en el Derecho Registral Patrimonial, para contextualizarlo más claramente, se hará referencia al impacto teórico-práctico dentro de la institucionalidad del Registro Nacional y la función notarial, en este documento se entenderá de la siguiente forma:

Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización de Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos. Esta definición encierra tres elementos: el material sustantivo consistente en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y el orgánico que regula la organización del Registro Público de la Propiedad (Pérez Fernández del Castillo 2016, 71)

38

Esta visión institucional, cobija tres elementos básicos para el entendimiento claro de esta ciencia jurídica, el material, el formal y el orgánico; y como estos se complementan dentro del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva -del que se hablara más adelante- fortaleza del resguardo del tráfico jurídico.

Dentro de esta contextualización el autor Escobar Fornos, recoge una disertación realizada por del profesor Marín Pérez que alude a lo siguiente:

El profesor español Pascual Marín Pérez, después de determinar que los bienes objeto de la publicidad formal o registral, expresa la idea de una Registro único que constate los cambios de titularidades de esos bienes y congruentemente con tal idea usa la denominación Derecho Registral. Esta denominación del profesor Marín Pérez tiene validez para expresar el contenido del pretendido Derecho Registral unitario, que comprende diferentes manifestaciones de la publicidad registral (Registro de la Propiedad, Registro Mercantil y Civil) pero no es aceptable para nuestra

---

<sup>38</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral* (Ciudad de México, México: Porrúa, 2016), 71

disciplina ya que no delimita su ámbito, el que, según hemos expresado se extiende a la publicidad inmobiliaria” (Escobar Fornos 1999, 31)<sup>39</sup>

Si bien la acotación que se realiza al autor referido; abarca más áreas del Derecho Registral, que la exclusiva inmobiliaria, habla del Derecho Registral unitario como una fuente de normativa; visión clave para entender los alcances reales y contextuales de su funcionalidad e impacto con otras materias jurídicas.

## 1.2 Naturaleza Jurídica

La discusión sobre la naturaleza de cualquier instrumento jurídico, institución o disciplina jurídica, siempre conlleva un análisis epistemológico y hermenéutico del objeto de estudio, con respecto a este tipo de disertaciones, es fundamental definir qué se entiende por la naturaleza:

Naturaleza significa siempre esencia, peculiaridad, normalidad. Estamos siempre en el ámbito de los mismos conceptos, Sin embargo...la ley toma la naturaleza como aquello que existe materialmente o como aquello que es concebido de hecho en la valoración social, aquí, por tratarse de institutos jurídicos, es la misma ley la que construye para cada uno, una peculiar estructura, la cual se reproduce y perfila en la doctrina bajo el concepto de naturaleza de la institución, Sin embargo, la estructura del instituto se apoya, sobre todo, en los elementos que la realidad suministra. Aunque sea siempre el derecho el que reconozca tal realidad, por cuya razón es posible hablar de naturaleza de un instituto en el sentido de estructura del mismo; es decir, modo como es configurado por obra del derecho (Estevez 1956, 166)<sup>40</sup>

Ya definida la naturaleza que reina desde una perspectiva jurídica, para su determinación y utilización dentro el objeto de estudio a abordar, se requiere una delimitación aún más exacta respecto a la naturaleza misma del Derecho Registral, el autor Palacios Echeverría expresa lo siguiente:

---

<sup>39</sup> Iván Escobar Fornos, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense* (Managua, Nicaragua: Hispamer, 1999), 31.

<sup>40</sup> José Lois Estévez, *Sobre el Concepto de Naturaleza Jurídica* (España: Dialnet), Consultado el 15 de mayo de 2019. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/2057273.pdf>

“Es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Así por ejemplo se constituye dueño quien presenta su título antes que otro que también compró, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario” (Palacios Echeverría 1994, 13)<sup>41</sup>

El análisis del autor recae mayoritariamente sobre un abordaje en la titularidad del bien patrimonial y en la consolidación del carácter de propietario sobre el mismo. Esta titularidad desata una serie de argumentos doctrinales normativos básicos en el razonamiento del Derecho Registral, con otras áreas legales como la civil. Una de las discusiones más relevantes que se destacan, versa sobre el artículo 455 de la Ley 63, cuya naturaleza jurídica juega un papel preponderante para su dilucidación y término del conflicto:

Para el Derecho Registral – contrario al Derecho Civil –, en el mismo supuesto de la doble venta, visto párrafos atrás, el primer comprador que presente su título al Registro será el propietario, independientemente de la fecha de su adquisición, en virtud de la aplicación del principio de prioridad regulado en el artículo 455 del Código Civil.

De manera tal que existe un conflicto de normas entre el ordenamiento civil y el registral; dicho enfrentamiento se resuelve por la naturaleza jurídica del Derecho Registral, específicamente por la naturaleza sustantiva de este Derecho, al establecerse que prevalecerán las normas sustantivas del Derecho Registral inmobiliario, por encima de las normas sustantivas del Derecho Civil ordinario. Este efecto sustantivo del Derecho Registral es consecuencia de la aplicación del principio de fe pública registral, por medio del cual se presumen a favor de tercero registral – entendido tercero registral como aquel que adquiere a título oneroso, de buena fe y amparado en la publicidad registral, concepto diferente al de tercero civil –, que los asientos del Registro son ciertos, exactos y completos por corresponder a la realidad jurídica extra registral, aunque en la realidad civil no sea así. (Arguedas Espinoza 2014, 94)<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Iván Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral* (San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, 1994). 13

<sup>42</sup> Ileana Arguedas Espinoza y otros, “La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las

La naturaleza jurídica del Derecho Registral no es en sí misma, una retórica filosófico teórica, ya que como se podrá desprender del anterior extracto, su delimitación y entendimiento, brinda al operador del Derecho una contextualización clara de donde actúa y bajo qué términos lo hace.

### 1.3 Contenido:

El abordaje integral del Derecho Registral<sup>43</sup> y en sí mismo el derecho que cobija a los registros de la propiedad, se nutre de muchas otras áreas jurídicas, ya que los contenidos de los registros públicos son particulares, esta discusión no solo impacta la práctica institucional, sino la academia misma, en procura de una formación integral del profesional en Derecho, como bien lo expresa el siguiente autor:

En los planes de las universidades, ubican el estudio del Derecho del Registro Público de la Propiedad, dentro del segundo curso de derecho civil, es decir, "De los bienes", toda vez que la propiedad, la posesión y los derechos reales sobre inmuebles son inscribibles. En otras lo colocan dentro del curso de "Contratos", pues algunos de ellos son motivo de inscripción, tales como la compraventa, permuta, donación e hipoteca sobre bienes inmuebles y, así mismo, las sociedades y asociaciones, para obtener personalidad jurídica, deben inscribirse en esta institución. Igualmente, son motivo de anotación, el arrendamiento y la fianza judicial. En otros planes de estudio, relacionan al Derecho del Registro Público de la Propiedad con el Derecho Notarial, porque los documentos notariales son los que con más frecuencia deben inscribirse. En mi opinión, el Derecho del Registro Público de la Propiedad, debe estudiarse por separado, sea como materia obligatoria u optativa. (Fernández del Castillo 2016, 71)<sup>44</sup>

---

declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas" (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2014), 94.

<sup>43</sup> Dentro del contenido en el Derecho Registral ubicamos una serie de elementos que construyen la disciplina jurídica, estos son los Principios Registrales donde encontramos la rogación, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, inscripción, publicidad, legitimación y fe pública, los cuales serán desarrollados en lecciones individuales dentro del Manual.

<sup>44</sup> Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 71.

Esta visión, que en algunas latitudes se ve como una subcategoría legal dentro de otras, para el caso costarricense se independiza, como un conglomerado de saberes jurídicos que componen la materia registral; impactando de forma clara, no solo la disciplina misma, sino también agentes de construcción social en una economía de mercado que marcan un claro aseguramiento de la inversión:

Desde el punto de vista económico, el patrimonio equivale al conjunto de bienes apreciables en dinero o valoración pecuniaria de que una persona es titular, en un momento determinado. Así, Josserand dice que el sentido económico de patrimonio es esencialmente pecuniario, material, puesto que en éste sólo pueden encontrarse bienes y obligaciones valorables en dinero. De la misma manera, Planiol señala que el patrimonio es "el conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero. Si se quiere expresar su valor con una cifra, es necesario sustraer el pasivo del activo, conforme al proverbio *bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno*.

De las anteriores nociones económicas de patrimonio se desprende que se destaca el aspecto material; solamente se toman en consideración los bienes que son susceptibles de valoración pecuniaria, y únicamente si son medios útiles para satisfacer las necesidades humanas; no se deben incluir los bienes que son inherentes al ser humano, tales como los valores afectivos, los atributos de las personas, que aunque en su esencia no tienen una naturaleza económica, ni son valorables en dinero, sin embargo, en un momento determinado, por la transgresión a estos derechos, puede haber repercusiones económicas, y el afectado podrá reclamar una reparación del daño. Por ejemplo, la persona que atenta contra el honor de otra es responsable civil y penalmente, por lo que deberá pagar una indemnización por daños y perjuicios causados por difamación. (Tapia Ramírez 2016, 11) <sup>45</sup>

En este caso el autor realiza, una útil y práctica separación sobre los bienes en los cuales se puede brindar la protección jurídica y sobre cuáles no, siempre en resguardo del patrimonio. Si bien el contenido del Derecho Registral contiene una gran cantidad de conocimiento, resulta de utilidad señalar una de sus ramas, con

---

<sup>45</sup> Javier Tapia Ramírez, *Bienes* (Ciudad de México, México: Porrúa, 2016), 11.

el fin de construir con claridad en la praxis, la forma real de sus pedestales en el contenido:

Con base en las definiciones transcritas el contenido del derecho inmobiliario está formado por: a) el estudio del registro de la propiedad; b) por la regulación de la forma de publicidad aplicable a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, es decir, de los asientos del registro, forma y requisitos de los mismos, y e) por la determinación de los efectos que la forma pública establecida produce por sí misma, es decir, de los efectos de los asientos que se practican.

La doctrina alemana divide el contenido en dos grandes partes: derecho inmobiliario material y derecho inmobiliario formal. El primero se ocupa del estudio de los caracteres y determinación de la finca, los principios fundamentales del régimen, la adquisición y pérdida de la propiedad, la constitución, transferencia, modificación y extinción de los derechos reales, y el contenido y rango del derecho amparado por la inscripción. En el segundo se consideran los presupuestos adjetivos de la inscripción, la organización del registro de la propiedad, la apertura de libros y la jurisdicción registral.

El contenido se puede agrupar en dos categorías: la sustantiva o material y la adjetiva, formal u orgánica. En la parte material o sustantiva del derecho inmobiliario registral se incluyen las siguientes materias: a) La finca. Concepto, clases, identificación, modificación. b) Los títulos y derechos susceptibles de inscripción. Actos y contratos inscribibles. c) Los principios fundamentales organizadores del sistema. Inscripción, legitimación, fe pública registral, prioridad y prescripción. d) Los asientos registrales en su aspecto material y sus presupuestos: rogación, calificación, recursos y tracto sucesivo o previa inscripción. e) El asiento de inscripción. Concepto, formas, efectos y extinción. f) El asiento de anotación preventiva. Concepto, clases, efectos y extinción. g) El asiento de cancelación.

La parte adjetiva o formal del derecho inmobiliario incluye las siguientes materias: a) Los asientos registrales en su aspecto formal. b) Modo de llevar el registro. c) Organización del registro. d) Estatuto personal de los

Registradores y organización jerárquica. e) Rectificación de los asientos registrales. f) Publicidad formal del registro. (Caicedo Escobar 2001, 17) <sup>46</sup>

Esta edificación, que recoge una visión amplia del contenido, señala puntos esenciales, de claridad en el quehacer inmobiliario, herramientas de construcción que se pueden trasladar -en algunos casos – a las otras materias registrales. Volviendo al contenido mismo del Derecho Registral, que es en sí, el tema que nos atañe, el siguiente autor costarricense lo puntualiza de forma muy sucinta:

“Le interesa al derecho registral, los cambios en la titularidad y en la sustancia o naturaleza jurídica de los derechos inmobiliarios que tienen lugar por la operación misma del Registro” (Palacios Echeverría 1994, 13)

<sup>47</sup>

En si, como se ha analizado, el contenido es el objeto mismo que se tutela dentro del resguardo jurídico de la cuestión registral, indistintamente si esta cubre lo inmobiliario, bienes muebles, personas jurídicas o los derechos de propiedad intelectual.

#### **1.4 Características:**

Como ciencia jurídica que es, el Derecho Registral identifica en su composición una serie de características que lo diferencian, estas particularidades lo definen y a la vez, pautan para el operador del Derecho sus límites y alcances, dilucidando su campo de acción. Dentro de ellas se pueden ubicar las siguientes:

a) Autónomo. En tanto constituye un conjunto coherente de normas jurídicas que regulan la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En nuestro país encontramos normas registrales en todos los niveles normativos existentes.

b) Heterogéneo. Propio de las ramas jurídicas nuevas, encontramos en su definición normas de organización y procedimiento propias del Derecho Público. No obstante, existen, igualmente, normas registrales referidas a la protección que

<sup>46</sup> Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral* (Bogotá, Colombia: Temis, 2001), 17.

<sup>47</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 13.

proporciona el Registro de situaciones jurídicas particulares: el Registro de personas jurídicas (constitución y funcionamiento de personas jurídicas) y el Registro Mobiliario de Contratos (garantía mobiliaria) tratan de actos eminentemente privados.

c) Limitativo. Los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas.

d) Formalista. Es una consecuencia del principio de legalidad. El cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituye un requisito de acceso al Registro.

Esta serie de características hasta ahora descritas, vinculan una estrecha relación con la naturaleza jurídica, previamente expuesta, y a la vez con su contenido, dando una forma coherente y complementaria. Otros autores, también contribuyen a esta caracterización, acotando aún más particularidades como la siguiente:

e) Finalidad Específica: Dar seguridad en el tráfico inmobiliario, pretendiendo consolidar el derecho, aunque éste está expuesto a cualquier acción de nulidad, pero ésta a la vez, se anota al margen de la finca y si hubiere inscrito ya un traspaso, no le afecta al adquirente de buena fe, sobre esto dice el artículo 456 del Código Civil<sup>48</sup>: (Palacios Echeverría 1994, 14)<sup>49</sup>

Dentro de esta exposición, no deben quedar de lado las características que surgen de la aplicación práctica, con respecto a la inscripción y la validez de esta como uno de los ejes centrales de la protección patrimonial, resonando en efectos tan variables e importantes como la publicidad:

La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulados por la Ley. Sin embargo, los actos y contratos que se ejecutan u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a terceros, aunque

---

<sup>48</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887", consultado 04 de julio, 2019, SINALEVI.

<sup>49</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 14.



después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas, aunque explícitas no consten en el Registro.

f) El Derecho articula una publicidad mediante la toma de razón o reproducción de ciertos datos en una oficina abierta a la consulta pública. Para ello, obviamente se necesita de un procedimiento que permita la incorporación al Registro de los datos en cuestión.

g) Pueden ser objeto de publicidad muy diversos fenómenos jurídicos (bienes muebles, inmuebles, estado de las personas, etc.).

h) Una vez determinados los bienes o situaciones objeto de la publicidad registral, el ordenamiento establece cuáles han de ser las circunstancias o titularidades publicables.

i) Finalmente, se establece la garantía que otorga la publicidad (efectos), la que tiene diversas modalidades: inscripción constitutiva (principio de la inscripción), inscripción declarativa (principio de la publicidad), convalidación del acto nulo frente a terceros (principio de fe pública registral), entre otros.

El Registro busca, por tanto, dotar de publicidad a las situaciones jurídicas referidas a los bienes inmuebles, muebles o diversas situaciones jurídicas; de tal suerte que el titular de la prerrogativa cuente con especiales mecanismos de protección reforzados para la tutela de su derecho. (Álvarez Caperochipi 2012, 19)<sup>50</sup>

Esta serie de características, inicialmente desde una perspectiva muy teórica seguida de una visión práctica, tiene como finalidad ubicar al lector sobre las implicaciones fácticas que representa la utilización de esta área jurídica, como detonante de sus efectos y su acogimiento dentro del ejercicio de la actividad legal.

## **Términos clave**

Derecho Registral Patrimonial, naturaleza jurídica, patrimonio

---

<sup>50</sup> José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral* (Lima, Perú: Ediciones Legales, 2012), 19.

## Resumen

Esta primera unidad didáctica busca dar a conocer al estudiantado, los fundamentos básicos del Derecho Registral Patrimonial, considerando su concepto, naturaleza jurídica, características generales y específicas, con el fin de que establezcan interrelaciones entre conceptos y comprensión del funcionamiento del Derecho Registral Patrimonial en su conjunto.

## Estudio de Caso.

- Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Luis Carlos es un ingeniero eléctrico con más de 35 años de experiencia como empresario autónomo de gran prestigio, en el diseño y construcción de sistemas electromecánicos complejos para fabricas industriales; días atrás tuvo una

complicación con el traspaso de una finca donde se desarrollaría un proyecto de varios millones de dólares, en el cual su empresa sería no solo la que diseñaría y construiría la parte eléctrica, sino que también cargaría con la compra del inmueble. El Notario que rogaba la inscripción ante Registro Nacional utilizó todos los medios legales para que se diera la transferencia del bien, llegando hasta la última instancia administrativa interna, donde se le negó la inscripción del traspaso. El señor Santamaría, que por sus años como empresario ha tenido experiencia en procesos ante tribunales administrativos, le propuso al Notario cartulante que llevara la disputa ante el Tribunal Registral Administrativo, pero éste le indicó que no conocía a fondo el Derecho Registral sustantivo y que no sería correcto de su parte trasladar un caso frente a esa autoridad, ya que como abogado y notario solo se dedica al litigio en materia civil.

- Preguntas para la discusión.
- 1) ¿Qué elementos en el caso planteado permiten definir que se está frente a hechos relacionados con el Derecho Registral Patrimonial?
  - 2) ¿Señale ampliamente tres características del Derecho Registral Patrimonial vinculadas al caso?

## **Unidad Didáctica 2**

### **Sistema Registral Costarricense**

#### **Objetivo General de la Unidad**

- ❖ Identificar los diferentes sistemas registrales, así como la organización de los registros públicos costarricenses.

### **Lección 2. Sistemas Registrales**

#### **Objetivo de Aprendizaje**

- ❖ Comparar los diferentes sistemas registrales según su funcionamiento.

## 2.1 Sistema Francés

Todo sistema registral<sup>51</sup> guarda a su haber, un robusto antecedente de naturaleza histórico, contextualizándolo desde su nacimiento, donde han incidido factores sociales de naturaleza económica, política y hasta religiosa, desembocando una construcción práctica y normativa que lo hacen único en sus características, institucionalidad y efectos jurídicos, para el caso francés, la historicidad de su sistema lo particulariza:

Sabemos que en Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos se diferenciaron muy bien el norte y el sur. En el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung. La segunda continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

En el período revolucionario, entró en vigor la Ley de 9 de Mesidor del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas. Más tarde entró en vigor la Ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria. En ella se estableció el sistema de "transcripción" íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de "inscripción" de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal; que se ampliaba a la transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El "Código Francés" o de "Napoleón" de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones como en el Libro III, Título XVIII, Sección IV, artículos del 2136 al 2140 y 2145, que se refieren al orden de las hipotecas entre sí; en el Capítulo IV, artículos del 2146 al 2156 al modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas; en el Capítulo V, artículos del 2157 al 2165, de la cancelación y reducción de las inscripción en el Capítulo VI, artículos 2166 y 2167, de efectos de los privilegios e

---

<sup>51</sup> Para efectos del presente texto la dimensión explicativa que se brinda para cada uno de los sistemas registrales acá expuestos corresponde a un abordaje histórico y práctico, procurando caracterizar cada uno de ellos, sin dejar de lado las implicaciones que estos generan en el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva de los países donde se implementan. Aunado a lo anterior se pueden generar otros tipos de debates sobre la dimensión política, jurídica y religiosa de los sistemas, y la implicación de estos aspectos en aristas como la titularidad y los derechos de propiedad; a modo de ejemplo, los sistemas de Estado religiosos, (Irán, Pakistán) políticos (Cuba, Venezuela) o hasta jurídicos como el caso del Common Law, configuran particularidades en sus sistemas jurídicos registrales según su base política, religiosa o jurídica, discusión frontal que no se plantea en el presente manual, dada la dimensión del estudio realizado.

hipotecas contra los terceros detentadores; en el Capítulo VII, artículo 2180 último párrafo, de la extinción de los privilegios e hipotecas; en el Capítulo VIII, artículos del 2181 al 2183, 2189 y 2192, del modo de purgar las de los privilegios e hipotecas; y en el Capítulo X, de los artículos 2196 al 2203, de la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores (Pérez Fernández del Castillo 2016, 21)<sup>52</sup>

La recopilación histórica antes expuesta, denota una serie de sujetos involucrados en la construcción del sistema de seguridad patrimonial francés y son la antesala para su registro de hipotecas, donde, si bien difiere del sistema de Folio Real utilizado en Costa Rica, existe la posibilidad de aplicar una serie de principios que también rigen en el nuestro:

López de Zabala (citado por Caicedo Escobar), afirma que, en el registro de hipotecas francés son aplicables los principios de especialidad, prioridad, legalidad, tracto sucesivo y legitimación. Brilla por su ausencia la fe pública registral. El principio de especialidad es deficiente por acoger el sistema personal. La finca no se considera como unidad registral, sino como un complemento de la unidad registral personal. Cuenta con un fichero de fincas rurales y otro de predios urbanos para efectos informativos, procura la identificación de la finca y la concordancia con el catastro. Las hipotecas pueden ser voluntarias, legales y judiciales.

El principio de prioridad enseña que la entrada del título en el registro determina el momento a partir del cual surte efectos publicitarios; en el caso de presentarse varios títulos en la misma fecha, se tiene en cuenta el más antiguo. El principio de legalidad informa que al registro solo acceden los documentos públicos, pero admite los protocolizados notarialmente.

A pesar de que el registro no se lleva por fincas y, por ende, no utiliza el folio real, con base en el principio de tracto sucesivo, quien dispone de un derecho tiene que estar inscrito, salvo que el derecho se hubiere adquirido sin título o el título del disponente sea anterior al 1 de enero de 1956 (Caicedo Escobar 2001, 75)<sup>53</sup>.

Esta titularidad del derecho, asentada en el contrato mismo, es la base de la custodia en el sistema francés, recae la veracidad del propietario únicamente sobre lo descrito en el texto que dio origen a la legitimación para adquirir y transmitir.

---

<sup>52</sup> Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 21.

<sup>53</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Registral Inmobiliario Registral*, 75.

“el francés y todos los ordenamientos surgidos bajo su ámbito de influencia (italiano, portugués, belga, etc.) que vinculan la transmisión de la propiedad al contrato, es decir, el simple acuerdo de voluntades provoca el efecto transmisivo” (Martínez-Velencoso 2008, 14)<sup>54</sup>.

Una de las particularidades más relevantes sobre el sistema galo, es ser pseudoconsensualista, lo que en la realidad puede generar una serie de problemas en el área hipotecaria con respecto a la adquisición y responsabilidad sobre el bien dado en garantía, de lo cual se advierte:

La solución “pseudoconsensualista” francesa se debe a una fobia de sus creadores respecto a la obligación de dar. En su lugar, queda sustituida por el efecto automático de la transmisión de la propiedad. La obligación de dar se caracteriza por que un sujeto, el acreedor, tiene un interés efectivo en la integridad del bien, pero no dispone de ninguna potestad jurídica para tutelar la integridad del mismo. Esta potestad corresponde al propietario, dotado de todas las acciones para proteger el bien (la reivindicatoria, la acción negatoria, etc.). En consecuencia, el legislador francés consideró más ventajoso convertir al comprador en propietario que en acreedor de una obligación de dar. Este sistema consensual tiene, no obstante, un lado débil. Es cierto que transfiere el poder de velar por la integridad de la cosa al comprador, que es el sujeto interesado en esta integridad, pero esto quiere decir que se le concede el poder de intervenir a un sujeto que no tiene la cosa a su disposición y por lo tanto, no es capaz de avistar los peligros que le acechan, ya que el adquirente todavía no es poseedor del bien. (Martínez-Velencoso 2008, 15)<sup>55</sup>

Esta vulnerabilidad, vista desde la perspectiva inmobiliaria del Folio Real, no vulnera la institucionalidad misma del sistema, ya que la república francesa si cobija dentro de su legislación un aparato para el resguardo y publicidad de los títulos que a este se llevan:

Sobre la organización del Registro, hay un registro para cada circunscripción y a cargo de un funcionario, denominado Conservador, dependiente del Ministerio de Hacienda. En su organización predomina el aspecto fiscal. Los Registradores son nombrados entre funcionarios consagrados a la función fiscal, los que no tienen una preparación registral especializada. El Registrador gana conforme arancel y es directamente

---

<sup>54</sup> Luz M Martínez-Velencoso, *Cuestiones económicas en torno a las reglas de Transmisión de la propiedad y de la publicidad inmobiliaria* (España, INDRET), Consultado el 02 de junio de 2018. <https://www.raco.cat/index.php/Indret/article/viewFile/124299/172272>

<sup>55</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Registral Inmobiliario Registral*, 15.

responsable de los daños y perjuicios que causare en el cumplimiento de su función. Sin embargo, no todo el producto de los aranceles los recibe el Registrador, pues cuando rebasan cierta cuantía sufren detracciones en provecho del Estado. Su situación económica es buena. Las oficinas están bien acondicionadas y atendidas. La inscripción se realiza mediante la presentación al Registro de los títulos, acompañados de una copia. El título presentado queda archivado en el Registro y la copia de él se devuelve al presentante, con nota de la presentación y del tomo en que queda encuadrado. El Registrador lleva un libro en el cual anota día por día y por número de orden títulos que se presentan a inscripción. Este libro se denomina Registro de Deposito (o de presentaciones).

Peña y Bernaldo de Quirós (citado por Escobar Fornos) afirma que, también lleva el Registro de Formalizaciones y el Repertorio de Formalizaciones. El primero está formado por las copias de los documentos que se archivan. El segundo es una especie de índice de propietarios, complementado por una tabla alfabética y un índice que facilita su manejo. Además, existe un doble fichero, por persona y por fincas, que facilita la consulta de los libros. El fichero personal está integrado por una ficha por cada uno de los propietarios o titulares de derechos reales limitados transcritos en el Registro. En cada ficha personal se indican todos los inmuebles y derechos reales que pertenecen a cada titular. El fichero real se lleva por fincas, consignándose sus características y situación jurídica (Escobar Fornos 1999, 87)<sup>56</sup>.

Según lo indicado, el sistema dista de los registros de derechos, pero a su vez brinda a los ciudadanos una serie de garantías que consolidan -a su forma- los derechos sobre los bienes inscribibles, lo que da origen a una serie de características que lo particularizan:

- 1) La transmisión se hace por vía consensual, no necesita registración, entre las partes, y aun así tiene el título efectos frente a terceros que tampoco han inscrito sus derechos.
- 2) Los notarios y otros funcionarios Públicos administrativos y judiciales que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.
- 3) No calificación o calificación limitada de los documentos registrables.
- 4) La registración no convalida los títulos nulos o anulables. En estos casos, el tercero con derecho inscrito puede ser afectado por una acción de esa naturaleza.

---

<sup>56</sup> Escobar Fornos, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*, 87.

- 5) Transcripción del documento copiándolo literalmente, al principio, es decir, en su origen y luego pidiendo un duplicado o copia que se archiva en cuadernos. Son fórmulas provistas por el Estado.
- 6) Todo el sistema se basa en los índices, que los títulos son encuadernados en orden cronológico. Hay un índice alfabético de personas y otro por fincas.
- 7) La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración. La prioridad la da el día, no la hora en este último caso, es decir los presentados el mismo día, el orden se basa en la fecha del otorgamiento.
- 8) Coordinación con el Catastro. (Palacios Echeverría 1994, 15)<sup>57</sup>

Estas características muestran la consolidación del sistema, pero a la vez evidencian desde lo profundo de su análisis, debilidades, lo que conlleva una discusión de los efectos que vulneran la confiabilidad de este, e invitan a reflexionar sobre él:

Los débiles efectos de la inscripción, insuficientes para garantizar la contratación inmobiliaria; la posibilidad de hipotecas tácitas y generales; las limitadas facultades del Registrador en su función calificadora, la falta del folio real y la cantidad de actos no sujetos a inscripción debido al método casuístico que determina la materia inmobiliaria, son argumentos principales que se aducen contra el sistema. Sin embargo, como se hizo ver en el estudio de los rasgos fundamentales, el sistema ha sufrido importantes reformas en relación a la supresión de las hipotecas tácitas y generales, a la aceptación del principio de tracto sucesivo, al refuerzo del principio de calificación y a la implantación de los ficheros. Todas estas modificaciones mejoraron de manera sensible el sistema, pero todavía subsiste un defecto muy grande que hace insegura la contratación inmobiliaria. Este defecto proviene de los débiles efectos de la inscripción, ya aludidos. «No obstante, expresa Sanz Fernández, conviene advertir que, a pesar de sus evidentes imperfecciones técnicas, sus consecuencias prácticas no son tan graves como a primera vista pudiera creerse. Propiamente hablando, se podría afirmar que más que responder a una concepción deficiente de la publicidad, lo que ocurre en él es que está basado en una concepción distinta de la misma. Así como en los sistemas de desenvolvimiento rigurosamente técnico, los problemas de titularidad y seguridad de los derechos reales descansan sobre el Registro de manera más o menos absoluta, en el sistema francés descansan más bien sobre la intervención notarial, de la cual es simple complemento la institución del Registro. Existe pues en este sistema, una completa

---

<sup>57</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 15.



separación entre los problemas de constitución claridad de los derechos reales y de publicidad de los mismos; los primeros tienen garantía adecuada en la institución notarial, limitándose el Registro únicamente los segundos» (Escobar Fornos 1999, 88)<sup>58</sup>

El sistema francés<sup>59</sup> denota una exclusiva y poco común metodología de resguardo en el patrimonio inscribible, en relación con el sistema de Folio Real predominante en Iberoamérica, estas diferencias estructurales, que si bien van más allá de una simple lógica de la publicidad registral, vinculan con dificultad la claridad en la consolidación de los derechos reales y por ende la eficacia de la función registral.

## 2.2 Sistema Alemán

El sistema registral alemán, posee una tradición mixta, nutriéndose no solo de la inventiva germánica, sino también de las disertaciones romanas que contribuyeron a su formación; produciendo una amalgama en la concepción del sistema hipotecario y por ende sobre la aplicación inscripción misma:

El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado, el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio.

La *Gewere* y el *Auflassung*, eran las formas de transmitir la propiedad. La *Gewere* se integraba por aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. El *Auflassung*, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la *in-jure cessio*, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa este se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor

---

<sup>58</sup> Escobar Fornos, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*, 88.

<sup>59</sup> El sistema registral francés posee una diferenciación sustancial con respecto al principio de oponibilidad ya que la inscripción funciona como oponibilidad a terceros, en el entendido que los títulos no inscritos, no perjudican a terceros. A tenor de la anterior idea, los títulos no oponibles a terceros, por su parte deben cumplir una serie de características como provenir del mismo causante, debe de tratarse de títulos a los que la ley impone la inscripción para la oponibilidad y ha de referirse a títulos no inscritos o cuya inscripción sea posterior a la del tercero.

entregándole judicialmente la posesión. En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.

González Martínez (citado por Pérez Fernández del Castillo) afirma que el derecho inmobiliario alemán: El sistema hipotecario que el Código Civil alemán, promulgado el 18 de agosto de 1896, y la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897 han puesto en vigor, se inspira en el derecho tradicional germánico, especialmente en las Leyes Prusianas de 5 de mayo de 1872, que organizaron el Registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que estas últimas imponían para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no sólo respecto de tercero, sino entre las mismas partes que los provocan (Pérez Fernández del Castillo 2016, 9)<sup>60</sup>.

Derivado de estos hechos jurídicos históricos, el Estado alemán plantea una institucionalidad para el resguardo del tráfico jurídico vinculado con los bienes inscribibles en sus registros, dividiendo los mismos por circunscripciones territoriales en las cuales los predios del lugar serán acogidos:

Modo de llevar los Registros. Los Registros se llevan por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos, o a las casas o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferro, carriles...

El Registro de una finca o derecho, es el lugar de los libros (folio) en el que se describe el inmueble independiente o en las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza (derechos de uso, caza, pesca, minas, regalías...).

La determinación primaria de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras oficinas y libros (libro catastral, cuaderno descriptivo de fincas, relaciones fiscales, catastro...), y aunque tales datos son técnicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al Registro inmobiliario fe pública. Una relación constante entre las oficinas catastrales e hipotecarias y la obligación de hacer las modificaciones de oficio, si no hay perjuicio de tercero, sirven para conservar el paralelismo que tan de menos se echa en otras naciones.

Cada finca o entidad asimilable puede recibir una hoja, sistema llamado del folio real, agruparse con otras sin formar una sola o ser incluida bajo

---

<sup>60</sup> Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*. 9.

una rúbrica personal con todas las del mismo dueño; pero sin perder en ninguno de los tres supuestos sus características ni perjudicar a la publicidad real del régimen.

Se abre un folio especial: a) cuando por primera vez se inscribe una finca; b) si con las ya inscritas se forma por agrupación una finca nueva; y c) en el caso de creación de un derecho real, sustantivo por su analogía con la propiedad (Pérez Fernández del Castillo 2016, 9)<sup>61</sup>.

Este sistema de Folio Real que guarda grandes similitudes con su par costarricense como en la gran mayoría iberoamericana, el contrato jurídico es esencial para la consolidación de las voluntades de los firmantes y en sí, la adecuación al ordenamiento jurídico vigente con respecto a la disposición del bien que se está tratando:

El sistema alemán, así como también los sistemas por él influidos (como el austriaco, suizo o griego) donde además del contrato se requiere la celebración de un negocio jurídico-real junto a la inscripción en el Registro de la Propiedad. En los ordenamientos jurídicos influidos por el alemán, el negocio jurídico real ha sido sustituido por la inscripción. Además, es característico del Derecho alemán que el negocio jurídico-real se encuentra desconectado causalmente del negocio obligacional, de modo que la ineficacia de éste no afecta a la transmisión de la propiedad (Martínez-Velencoso 2008, 14).<sup>62</sup>

Es de recalcar, que el sistema alemán al guardar una robusta vinculación directa con el negocio jurídico desde una visión real del mismo, construye desde su técnica una consolidación positivista de los actos y contratos inscribibles. Como parte de esta practicidad y de la temática inmobiliaria, en su organización se guardan otras particularidades, no estructurales-burocráticas como las previamente mencionadas, sino también de naturaleza administrativa:

Organización del Registro Inmobiliario. En el derecho alemán la inscripción es considerada como un acto de jurisdicción voluntaria. Los registros inmobiliarios son llevados por las oficinas del registro inmobiliario de primera instancia, para las fincas situadas en su respectiva demarcación.

---

<sup>61</sup> Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*. 9.

<sup>62</sup> Martínez-Velencoso, *Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de la publicidad inmobiliaria*, 14.

Las fincas están agrupadas en distritos del registro según los distritos municipales. El registro lo lleva el juez, asistido por los funcionarios del departamento. Las decisiones del registro, especialmente las inadmisiones, son apelables ante el tribunal territorial. Solo es inadmisibles contra las inscripciones que se hallen bajo la fe pública del registro, caso en el que pueden impugnarse mediante la pretensión de rectificación.

Contra el fallo del tribunal territorial cabe el recurso de "apelación ulterior" ante el tribunal territorial superior, pero solo si el fallo implica infracción de la ley. Si el funcionario de registro viola dolosa o negligentemente su deber, el Estado responde en su lugar de los daños ante el perjudicado.

Paralelamente al registro, aunque fuera del mecanismo judicial, funciona el catastro (Flurbuch), a cuyo cargo se encuentran las tareas de mensura, imprescindibles para la marcha del primero, además de servir como base para la determinación de los tributos fiscales a la propiedad inmobiliaria.

Toda la documentación que se presenta para la inscripción (llamadas actas protocolares) quedan archivadas en el legajo para cada finca. Pero el principio de fe pública no cubre el archivo solo el folio real.

En el derecho alemán la persona que demuestre un interés justificado puede acceder al conocimiento inherente a la publicidad formal, expresada por conducto de certificaciones, copias y manifestación (Caicedo Escobar 2001, 97)<sup>63</sup>.

En este modelo, la preponderancia de situaciones jurídicas fácticas como la limitación de la publicidad registral a medios descritos y la necesidad de legitimarse frente a la autoridad registral, para obtener la información requerida en el tráfico jurídico, marcan diferencias esenciales con el sistema costarricense de registros públicos, a razón de muchas de las características descritas podemos recapitular:

- a) La inscripción tiene valor constitutivo pues antes se dan las fases del acto causal (negocio obligacional en virtud del cual se transmite el derecho) y acuerdo real (con. sentimiento de las partes), como previas a la inscripción constituyendo las tres fases, del negocio jurídico real.
- b) Legitimación con la inscripción (iuris tantum) y fe pública registral.
- c) Amplia calificación de los documentos registrales.
- d) Agrupación de asientos por fincas, en folio real, con 10 páginas para asientos.

---

<sup>63</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral*, 97.

- e) Inscripción por el sistema de encasillados, donde el Registrador toma del título solamente los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- f) Plena correspondencia con el Catastro.
- g) Prioridad por el orden de presentación de los títulos.
- h) El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones (Palacios Echeverría 1994, 16)<sup>64</sup>.

Estas características, describen de forma breve y exacta como el sistema de la república alemana consolida la protección de los bienes que envuelve en su esfera de resguardo, la cual a pesar de su rigurosidad y aciertos guarda una seria vulnerabilidad que puede generar inexactitudes para quien consulta su publicidad:

Desde el siglo XIX, los padres de las leyes hipotecarias están enamorados del sistema alemán (véase las citas de Gordillo a los encendidos textos de Luzuriaga y Oliver. La doctrina hipotecarista, especialmente a partir de los trabajos de Jerónimo González y Roca Sastre, ha admirado y traducido principios alemanes, de forma no exenta de reclamos publicitarios y emotivos (como la *gewere* germánica). Y el Derecho alemán ha sido el modelo que ha inspirado las reformas hipotecarias del siglo XX. Pero lo cierto es Alemania no ha tenido la tradición registral del Derecho español, y que los autores españoles de nuestro Siglo de Oro han influido de modo decisivo en la elaboración de la innovadora dogmática del registro alemán. Y lo cierto es que ha sido un instrumento de progreso y desarrollo económico, y que su modelo se ha extendido por todo el mundo. Pero el registro de la propiedad alemán dista de ser la perfección absoluta y se pueden también predicar de él ciertas deficiencias. El problema de la identidad de la finca no está resuelto, y el sistema no puede garantizar frente al tercero la consistencia material de la finca; la coordinación entre registros y catastro dista de ser modélica, es muy irregular y, en general, los alemanes se quejan de la complejidad y coste de esas relaciones, y, a la vez, abogan por una oficina única (como en la Suiza francesa); el sistema se muestra muy rígido para la incorporación de los cambios materiales y no resuelve los problemas de lindes; la inscripción constitutiva presenta graves problemas de coordinación con la realidad extrarregistral (transmisiones voluntarias y usucapión contra tabulas) y graves dudas sobre su justicia material (Álvarez Caperochipi 2012, 139)<sup>65</sup>.

La sinergia de un sistema siempre presentara fortalezas y debilidades; como lo expone el profesor Álvarez Caperochipi, este no es la excepción, queda sin

<sup>64</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 16.

<sup>65</sup> Álvarez Caperochipi, *Derecho Registral Inmobiliario*, 139.

resolver temas tan relevantes como la exacta ubicación de las fincas con respecto a sus linderos, lo que puede impactar en su área, así como en la confiabilidad de la garantía frente al acreedor y la consolidación del derecho de propiedad por el titular.

### **2.3 Sistema Español**

El sistema español desde el punto de vista estructural es quien guarda mayor vinculación con el costarricense, a partir de su composición legal hasta la consolidación práctica del resguardo registral en los diferentes soportes de información registral que ha tenido el Folio Real a través del tiempo. Como los otros sistemas, el español guarda en su memoria una serie de eventos sociales y jurídicos que marcaron su nacimiento:

Cano Tello (Citado por Caicedo Escobar) firma que la ley hipotecaria de 1861 ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero la normativa vigente conserva su espíritu, hasta el punto de que el plan, estructura y gran parte de sus preceptos se aplican en la actualidad. Esta ley regula la mecánica y efectos del registro y el derecho real de hipoteca. Su redacción se inspiró en la ley prusiana, la ley del cantón de Ginebra y la ley belga de 1851, además de los aportes tomados de la tradición española, influenciada por el derecho romano.

Con posterioridad a la ley hipotecaria se dictó el Código Civil de 1889, estatuto que empezó a discutirse en 1836, pero cuya aprobación no fue posible por la oposición de las regiones de derecho floral. Al fracasar la expedición del Código, se dio prelación a la discusión de la ley hipotecaria para poder dar respuesta a la progresiva circulación de la propiedad inmueble. El Código Civil incluyó algunas normas relativas al registro; entre ellas conviene mencionar el artículo 1875 que dio carácter constitutivo a la inscripción de la hipoteca.

La ley hipotecaria de 1861 ha sido reformada por la ley de 21 de diciembre de 1869, la ley de 21 de abril de 1909 y la del 30 de diciembre de 1944, que ordenó una nueva redacción, efectuada el 8 de febrero de 1946. Además, es aplicable al registro de la propiedad el Reglamento Hipotecario (R. H) de 14 de febrero de 1947, modificado por los decretos de 17 de marzo de 1959, 27 de agosto de 1977, 12 de noviembre de 1982 y 21 de diciembre de 1983. Lo expresado sin perjuicio de la incidencia que

tienen leyes especiales como la ley del suelo, la legislación de concentración parcelaria, etc (Caicedo Escobar 2001, 99)<sup>66</sup>.

Esta recapitulación histórica, contiene en sus ingredientes una serie de hechos jurídicos que dieron como resultado la conformación jurídica ancestral del actual sistema, conjunto que expone una serie de características que vienen desde el derecho germánico en la implementación del Folio Real, como lo indica la siguiente autora:

Manzano Solano (citado por Ortiz Mora) afirma que dentro de las características primordiales que sigue este sistema, influenciado por el sistema alemán, es la implementación del folio real, que concentra toda la información objetiva y subjetiva del bien; "tiene la gran ventaja de concentrar en un solo folio todo el historial jurídico de la finca, facilitando la consulta, desde el punto de vista formal; y en el aspecto material o sustantivo, mediante el desconocimiento de todo derecho, gravamen o limitación que afecte la finca y que no esté reconocido en el folio destinado a la misma, principio de integración registral, que recoge nuestra Ley Hipotecaria (artículo 13) (Ortiz-Mora 2016, 629)<sup>67</sup>

Sigue el sistema de inscripción declarativa. El sistema registral español declara a través del asiento registral, los derechos adquiridos en el documento que inscribe. De esta forma, esa declaración que se convierte en la publicidad, constituye un principio fundamental y es el objetivo esencial de la institución. Al igual que el sistema registral seguido en Costa Rica, el sistema español se sustenta en los principios de rogación, especialidad legalidad, tracto sucesivo, prioridad, legitimación, oponibilidad, publicidad y fe pública registral.

Del principio de publicidad del acto de registro de inscripción, se generan cuatro de los principios a que se han hecho referencia. Ellos son:

- A. Oponibilidad. Este principio surge de los títulos inscritos respecto de los no inscritos (artículo 32 LH),
- B. Legitimación. La legitimación o presunción iuris tantum de existencia, atribución de titularidad e integridad de los derechos inscritos (artículo 38 LH),
- C. Fe pública registral. La fe pública registra/ o plena protección de/ tercero que reúne los requisitos establecidos por la Ley, respecto del cual la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos, se convierte en presunción iuris et de iure; y;

---

<sup>66</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Registral Inmobiliario*, 99.

<sup>67</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 629.

D. Prioridad. Prioridad sustantiva o preferencia del derecho inscrito sobre el que no lo está y del derecho inscrito antes sobre e/ inscrito después que determina el rango registral (artículo 17 LH)" (Ortiz-Mora 2016, 630)<sup>68</sup>.

La caracterización derivada de una vertiente hipotecaria, consolida esa inscripción declarativa como base fundamental del sistema y a la vez liga una generación de efectos inmediatos de la misma, representados en la publicidad y efectos jurídicos y detrás de ello el desplazamiento contractual del bien en cuestión:

"Para que se produzca el desplazamiento de un derecho real, es necesario un contrato de finalidad traslativa seguido de la tradición de la cosa. Solo después del cumplimiento de esos dos requisitos, será el acto inscribible en el registro" (Caicedo Escobar 2001, 100)<sup>69</sup>.

La concepción básica y sumamente elemental del método español consolida el tráfico en su territorialidad y a la vez abre la necesidad de exponer los supuestos que en la práctica registral son indispensables para la consolidación de la validez jurídica de los actos y negocios inscribibles:

Conforme a lo expuesto, se requiere de dos supuestos para que se configure la venta del bien, el contrato y la tradición.

De esta forma, para que la inscripción sea posible, es necesario el otorgamiento de un acto o contrato de transferencia y posteriormente la tradición de la cosa, (título y modo). Sin embargo, el artículo 1462 del Código Civil de España, establece que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de ese documento no se refleje claramente lo contrario. Conforme al artículo de cita, la tradición queda incorporada a la escritura pública, tal como se sigue en el sistema costarricense (Ortiz-Mora 2016, 631)<sup>70</sup>.

El título y modo se configuran como la fuente jurídico-normativa de la validez para los actos que serán requeridos a inscripción, la fuente de la rogación misma ante la autoridad registral; la transmisión que se deriva del perfeccionamiento e inscripción de título se publicita con elementos primarios para la claridad del

---

<sup>68</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. 630.

<sup>69</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Registral Inmobiliario*, 100.

<sup>70</sup> Ortiz Mora, 631.



sistema, ahí es donde el modo de transferencia resulta fundamental; producto de lo dicho el método español arroja las siguientes características:

- a) La transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa salvo que el mismo título exprese otra cosa.
- b) Inscripción voluntaria y meramente declarativa con excepción de la hipoteca.
- c) Legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral, el asiento se presume cierto "iuris et de iure".
- d) Tracto sucesivo: Debe estar enlazados todos los títulos anteriores.
- e) Agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- f) Ausencia de correlación con el Catastro. (Palacios Echeverría 1994, 17)<sup>71</sup>.

Derivado de estas caracterizaciones, se muestran una serie de fortalezas y debilidades, tareas pendientes por consolidar en el sistema, en el entendido que el sistema costarricense ya las tiene superadas y en progreso constante de consolidación, como es el caso de la correlación con el catastro nacional; develado de forma más clara e inequívoca se puede aludir a la siguiente crítica:

Ogayar, Chico y Ortiz (citados por Escobar Fonos) afirman que en general el sistema merece elogios. Entre algunas críticas que se le formulan encontramos las siguientes: a) la falta de una adecuada coordinación entre el Catastro y el Registro; b) la dualidad de funcionarios (Notario y Registrador) con facultades de calificar el mismo título. La primera no apunta directamente al sistema y la segunda es poco atendible, pues con la doble intervención se obtiene mayor control y seguridad.

Para nosotros tiene especial importancia por lo siguiente: 1. El Código Civil al organizar el Registro de la Propiedad se inspiró en la Ley Hipotecaria Española de 1861 y su reforma de 1869; y 2. La Legislación Hipotecaria Española, reformada y perfeccionada en varias ocasiones bajo estrictas normas técnicas y científicas, a lo que han contribuido eminentemente hipotecaristas con excelentes estudios, es el modelo aconsejable para emprender el mejoramiento de las leyes registrales de

---

<sup>71</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 17.

Nicaragua, y el resto de América Latina, ya que se ajusta a nuestras realidades (Escobar Fornos 1999, 127)<sup>72</sup>.

En conclusión, y como bien lo apunta el profesor Escobar Fornos, existen debilidades de conformación estructural entre los agentes intervinientes en la función registral lo que acarrea en su identificación una oportunidad de mejora no solo para los españoles, sino en aquellos sistemas que guardan su herencia y vulnerabilidades.

## **2.4 Sistema Australiano o Torrens**

El sistema australiano o de Torrens, capta en su antecedente historio una relación político monárquica fuerte, en cuya esencia se esconde una inscripción venida desde la autoridad real, lo que quiebra en su generalidad la relación de causalidad de la voluntad de las partes en el tráfico de bienes como fuente primaria y general de la adquisición:

Es un sistema registral muy extendido por el mundo. Debe su nombre a la iniciativa de un irlandés: Sir Robert Richard Torrens (1814-1884), que lo introduce en el sur de Australia en 1858. El propio Torrens, para sacar adelante su proyecto frente a la cerrada oposición de la profesión jurídica (especialmente abogados que temían ver sustituida su intervención en la compra de bienes), abandonó la política para actuar como registrador general. La idea fundamental era la de aplicar a la tierra los principios del registro de buques, y a la vez aprovechar la circunstancia de ser las tierras del sur de Australia de colonización y propiedad de la Corona británica. El sistema, por sus inherentes ventajas, triunfa rápidamente y se extiende por Australia, territorios británicos de Asia, Islas Filipinas, y luego por Estados Unidos, algunos países latinoamericanos (como República Dominicana, Ley sobre el Registro de Tierras número 1542, del 7 de noviembre de 1947) y África (Uganda).

La idea maestra en la que se funda el sistema Torrens es la de fundar un título constitutivo de propiedad, proveniente directamente de la Corona británica. El título incorpora, además, un plano topográfico detallado de la propiedad elaborado por el propio registro. Si la propiedad es atribución directa del Estado por adquisición de terrenos públicos, como sucede en los lugares de colonización (Sur de Australia, oeste de los Estados Unidos), la inmatriculación de la finca es la misma concesión; cuando se

---

<sup>72</sup> Escobar Fornos; *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. 127.

trata de propietarios privados que derivan sus derechos de un acto privado (contrato, testamento), el registro (en Australia los jueces de distrito, nombran un *county Examiner of Titles*, en Estados Unidos el propio juez de distrito es el responsable) que tras el examen de la titulación aportada y un procedimiento informativo y contradictorio intercambia la antigua titulación por una nueva, que en Australia se dice proveniente de la Corona. La decisión del registrador, de inmatricular la finca, tiene así el valor de cosa juzgada (de sentencia ordinaria declarativa de propiedad) (Álvarez Caperochipi 2012, 131)<sup>73</sup>.

Esta adaptación particular en varias latitudes donde se acoge el sistema, muestra una forma innovadora y por mucho diferente -en nuestra concepción-, para la inscripción de la titularidad del bien; pero a la vez guarda similitudes básicas como el principio de inmatriculación y la necesidad de un plano catastro:

El sistema descansa sobre dos conceptos fundamentales: la inmatriculación y el título real. La inmatriculación es la incorporación: de las fincas al régimen de registro y es el punto de partida de la aplicación del sistema. Torrens estableció la inmatriculación como voluntaria; solo era obligatoria para los terrenos comprados a la corona o concedidos por esta, pero con el tiempo se estableció como obligatoria en algunas colonias.

Para acceder a la inmatriculación es necesario un procedimiento que consta de las siguientes etapas: a) solicitud del interesado acompañada de los títulos justificativos del derecho, un plano de la finca y una libranza por el importe de los gastos y honorarios de la inmatriculación; b) estudio y calificación en la oficina de la documentación aportada, constatación de la identificación del inmueble y de la existencia del derecho mediante el estudio de los títulos; c) resolución de inmatriculación proferida por una comisión presidida por el registrador general si se cumplen los requisitos legales; d) edicto y notificaciones. Los edictos se publican en periódicos oficiales y particulares; las notificaciones a los colindantes a fin de que formalicen oposiciones a la inmatriculación, y e) inmatriculación de la finca. Para tal efecto se redacta el título de propiedad por duplicado. Uno de los ejemplares queda en la oficina para formar el libro de registro; el otro ejemplar se entrega al interesado y es el título de dominio.

En el sistema Torrens, el propietario que quiere colocar un inmueble bajo el régimen debe dirigir una solicitud al registrador con la designación del inmueble, su naturaleza, linderos, nombre y domicilio de los propietarios colindantes, cargas que lo gravan y justificación del consentimiento de los que tengan derechos sobre este, adjuntando los *deeds* (títulos o

---

<sup>73</sup> Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*, 131.

instrumentos) en los que consten sus derechos y un plano levantado por el agrimensor autorizado. El registrador comprueba el cumplimiento de todos los requisitos formales Y ordena someter la solicitud a una doble comprobación: la primera de orden físico, a cargo de la oficina topográfica, donde se verifica si los linderos son claros y si no hay superposición de áreas con las propiedades vecinas (Caicedo Escobar 2001, 118)<sup>74</sup>,

El optar por el sistema de Torrens conlleva antes de la inmatriculación, una serie de requisitos administrativos y técnicos como se expone en el anterior fragmento, que recaen más allá de la inmediata intervención del Registrador en la descripción misma de la finca, sino también en un referente de ingeniería como es el caso de la rama geodésica:

Practicada la comprobación geodésica, la solicitud pasa a los funcionarios encargados de investigar el aspecto jurídico de la inmatriculación. Los comisarios de títulos, con la presidencia del registrador general, admiten o rechazan la solicitud. Si se admite, se fija un plazo que varía entre dos y tres años, según el país, en espera de que los eventuales perjudicados se opongan. Para tal efecto se publica en periódicos y se notifica a los colindantes. Si la inscripción no presenta oposición o esta es rechazada, se tendrá por definitiva y se entregará al propietario un "certificado de título", que es la reproducción fiel del folio correspondiente del registro e incluye el plano del inmueble. La *Real Property Act* establece que todo certificado de título debidamente expedido "hará fe de que la persona designada está realmente investida de los derechos en él especificados". Este certificado debe marchar siempre de acuerdo con el registro y, por eso, se ha establecido que no existirá derecho alguno sobre el inmueble que no haya sido a la vez inscrito en el registro y en el certificado (Caicedo Escobar 2001, 118)<sup>75</sup>.

Derivado de estas construcciones jurídicas y técnicas que requiera la consolidación del derecho de propiedad sobre el inmueble, esta metodología de inscripción y resguardo de los bienes recoge las siguientes características:

- a) Ingreso voluntario de las fincas en el sistema, pero una vez inscritas una finca, todas las operaciones posteriores deben registrarse.
- b) Procedimiento de inmatriculación y de depuración: Debe pagarse, presentarse documentos y plano. Luego se da una etapa de audiencia pública y si no hay oposición, se hace la inscripción y se expide el título Real.

---

<sup>74</sup> Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral*, 118

<sup>75</sup> *ibid.*

- c) Título Real que se conserva en el Registro, encuadernado, y se expide un duplicado a favor del propietario.
- d) Pueden anotarse, embargos y otros en el título original, aún sin consentimiento del propietario. Al dueño se le cita para poner la anotación en el duplicado.
- e) Seguro oficial para indemnizar a perjudicados.
- f) Registro único para toda la Nación (Palacios Echeverría 1994, 17)<sup>76</sup>.

Una de las mayores características del Torrens es la opción de ingresar la finca dentro de este sistema registral, no existe una obligación expresa desde el marco legal, lo que puede generar una serie de vulnerabilidades y por ende una dificultad en la consolidación de este:

No obstante, Colín y Capitant (citados por Tapia Ramírez) dicen que este sistema, por las mayores facilidades que ofrece en las transmisiones y pignoraciones (hipotecas) sobre los inmuebles, da lugar a más fraudes y sorpresas, por lo que parece sólo es conveniente a los países nuevos, y no a los que ya operan con un Registro, y pone de ejemplo Irlanda en donde implantó el sistema Torrens y no ha dado el resultado esperado, ni en Túnez, ya que no se recurre al registro de los inmuebles (Tapia Ramírez 2016, 430)<sup>77</sup>.

Los sistemas registrales analizados, denotan los distintos paradigmas utilizados a nivel global, y como estos generan la inmatriculación, publicidad y el resguardo generalizado de los bienes inscribibles. Cabe señalar que la observación detalla de los mismos con respecto a sus fortalezas y vulnerabilidades evidencian un espectro de situaciones fácticas a resolver, tarea de la institucionalidad, el legislador y el operador del derecho.

## **Términos clave**

---

<sup>76</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 17.

<sup>77</sup> Tapia Ramírez, *Bienes*, 430.

Sistema registral francés, Sistema registral Alemán, Sistema registral Español, Sistema registral Australiano o Torrens.

## **Resumen**

En esta lección se facilita la identificación de diferentes sistemas registrales como el Francés, Alemán, Español, Australiano y el costarricense, con el propósito de que el estudiantado establezca relaciones y logre nombrar elementos diferenciadores de cada uno de ellos.

## **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.

Ignacio es un Registrador español, profesor universitario e investigador en el área del Derecho Registral, especialista en el sistema Español, donde desempeña su labor profesional. De paso por Costa Rica por motivo de un congreso en Derecho Privado Patrimonial, donde previo a la actividad académica, conoce sus playas y montañas paradisíacas, comprueba que es una nación sin ejército, que posee una política monetaria estable y cuenta con un sistema de democracia participativa consolidada desde hace muchas décadas. Posterior a la primera ponencia del congreso que versó sobre los sistemas registrales de Torrens, Alemán y Francés, queda sorprendido por las diferencias con el sistema español; en el intermedio para disfrutar una merienda, acude a su compañía, con el fin de disertar académicamente lo abordado por el conferencista.

- Preguntas para la discusión.
- 1. ¿Cuál o cuáles de los sistemas registrales estudiados en la lección guarda mayor relación con el sistema registral español y por qué?
- 2. ¿Cuáles son las características diferenciadoras entre un sistema de inscripción de derechos y un sistema de resguardo de títulos?
- 3. ¿En su criterio, cuál de los sistemas registrales da mayor amparo de seguridad tanto a propios como a terceros y por qué?

### **Lección 3. Sistema Declarativo (Transmisión Conceptual)**

#### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Comprender el sistema declarativo y su función notarial en el ámbito registral.

### 3.1 Sistema de Folio Real.

El sistema de Folio Real<sup>78</sup> es por construcción organizativa y conceptual un conglomerado de métodos y estrategias, técnico-jurídicas para la organización, procesamiento y muestra de la información registral, que da como resultado, desde una perspectiva inmobiliaria y de muebles, el aseguramiento de los derechos reales derivados del tráfico de este tipo de patrimonio inscribible.

Lo primero que hay que tener en cuenta, es la forma en que se organiza la información que llega al registro. Así, en un registro de bienes (predios, vehículos automotores, embarcaciones, aeronaves, etc.), la manera más eficiente de organizar la información es en función al bien registrado. De esta manera, se abrirá una partida por cada bien en donde se describirá detalladamente y se inscribirán los diversos cambios jurídico-reales y modificaciones físicas que operen sobre el mismo. En un registro de personas en cambio, la mejor manera de organizar la información es en función a la persona misma, de modo tal que por cada persona jurídica, por ejemplo, se abrirá una partida registral y se inscribirán todos los actos relativos a la misma que se consideren relevantes para los terceros.

Es con relación al primero de ellos donde se pueden detectar en el derecho comparado una serie de deficiencias, toda vez que en muchos sistemas la información que llega al registro de la propiedad inmueble, por ejemplo, no se organiza en función al bien, sino en función a la persona o en función al orden cronológico de ingreso de los expedientes. Es decir, se aplica a un registro de bienes los sistemas de folio personal o folio causal, lo que no resulta lo más adecuado a la naturaleza del mismo. Tal es el

---

<sup>78</sup> El sistema de Folio Real es por excelencia el método de tabulación de información registral más utilizado en Iberoamérica, existen particularidades que definen la funcionabilidad de estos, con respecto a la trascendencia jurídica de los actos o negocios inscribibles, esta dimensión la explica el profesor Caicedo Escobar de forma muy clara, en lo referente a los registros con efectos declarativos y constitutivos. Según indica el autor los Registros con efectos constitutivos, según la doctrina, "hacen relación a los registros de derechos en contraposición a los registros de títulos. Todos los derechos que tienen acceso al registro generan obligaciones de tal manera que antes de su inscripción son solo derechos personales, al inscribirse se transforman en derechos reales. En este sistema la inscripción es un "modus acquirendi" sustitutivo o complementario de la "traditio". El derecho real nace, se modifica y extingue mediante la inscripción del título que lo predica"; aunado a lo anterior, los Registros con efectos declarativos según criterio del autor Caicedo Escobar, "los derechos reales nacen, se modifican y extinguen antes que el título contentivo de los mismos ingrese al Registro. De tal forma que reconoce la preexistencia del derecho real, del cual toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos señalados por la ley. Con el solo título o con el título y la tradición de la cosa, ajenos al registro opera la transmisión inmobiliaria. En los registros declarativos los derechos reales son publicados, la inscripción cumple con el efecto legitimador y de oponibilidad a terceros".



caso de los sistemas francés, italiano, belga, venezolano, entre otros. (Delgado-Scheelje 1999, 80)<sup>79</sup>

Como lo indica el profesor Delgado Scheelje, este sistema guarda diferencias fundamentales con el sistema de Folio Personal, por la naturaleza misma de lo que se inscribe bajo esta técnica, donde las sociedades de capital y las personas físicas buscan la inscripción constitutiva, así como una serie de herramientas o instrumentos jurídicos; como por ejemplo los contratos de mandamiento (poderes, albaceazgos, curadores, liquidadores etc.). El en caso de Iberoamérica, la máxima es el sistema de Folio Real, que coexiste de manera pacífica con el sistema de Folio Personal, ya que estos no colisionan en sus intereses, sino que buscan una misma finalidad, la transparencia y certeza de lo inscrito en los Registros.

Se comprende, entonces, las ventajas del folio real sobre otros métodos inscriptivos, como el cronológico, el personal o la combinación cronológico-personal; pero, siendo ello así, corresponde explicar las circunstancias que han demorado la adopción de una técnica superior.

Durante mucho tiempo, la idea del folio real estaba muy ligada a la de los registros constitutivos, que son extraños a nuestra idiosincrasia jurídica. Sin embargo, la experiencia argentina ha demostrado su compatibilidad con nuestros tradicionales registros declarativos, ya que el folio real es una técnica y no vertebra un sistema registral determinado.

La *in iure cessio* y la *mancipatio* tuvieron su equivalencia en el antiguo derecho germano, en el cual hubo también juicios simulados, perdurando la judicatura registral. Las sentencias, constitutivas del derecho real, eran archivadas en forma cronológica, después por ciudades, luego por calles, y así hasta llegar a la finca, a la cual se le asignaba un número o folio de ordenamiento.

El folio real puede ser llevado en libros empastados o de hojas movibles, en legajos o carpetas (comunes o colgantes).

La innovación argentina consiste en usar para el folio una ficha o tarjeta gigante, en la cual cada asiento "se redactará sobre la base de breves notas". Su peculiaridad estriba en que sin alterar el ordenamiento pueden

---

<sup>79</sup> Álvaro Delgado Scheelje, "Hacia una reforma del libro IX de los registros públicos del código civil peruano" Revista ius et veritas, (1999):73-90 Consultado el 22 de junio, 2019, <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/15962/16386>

ser intercalados folios complementarios (o sustitutivos), y en la fácil reproducción del folio o matrícula. (Ángel Agustín-Frontini 2006, 26)<sup>80</sup>

El sistema de Folio Real al ser una metodología de tabulación de información registral, puede utilizar en su técnica, una serie de soportes para la misma, en el caso de Costa Rica la evolución ha sido significativa, desde los libros llamados Tomos donde se transcribía a mano la información de las escrituras públicas dando origen a un folio y asiento para identificar la inscripción, las microfichas que utilizan una maquina con el fin de organizar la información de los bienes, hasta llegar a la utilización de sistema informático, dando origen a la completa digitalización del procedimiento registral. Es en este punto, donde se da la consolidación de elementos tan esenciales en el Derecho Registral, como el término de finca.

Es a partir de este momento definidor cuando estimamos pertinente ir analizando algunos de los otros posibles supuestos que la doctrina engloba bajo el término totalmente formal y positivista de «finca registral» y que, sin embargo, a pesar de que efectivamente, sirven para abrir un folio registral, en cambio, no pueden conceptuarse como finca. La complejidad que el derecho de propiedad ha alcanzado en los últimos años (construcción de urbanizaciones, constitución de derechos de aprovechamiento por turnos, aprovechamiento urbanístico, etc. ) hace, además, que sea necesario tomar un concepto básico de finca, al que puedan referirse, en última instancia, todos los nuevos supuestos que van apareciendo en la sociedad, pues si se opta por calificar a todos estos diversos supuestos de finca, la heterogeneidad será tal que difícilmente se podrá encontrar un rasgo común que los aglutine bajo esta denominación. (Herrero-Oviedo 2006, 121)<sup>81</sup>

La finca registral es en sí mismo, el resultado práctico en la utilización del sistema de Folio Real en el área inmobiliaria, como base fundamental de todos y cada uno de los asientos que se generan a su alrededor; como el autor lo indica, la naturaleza misma de la finca puede variar según su finalidad, pero sigue siendo en

---

<sup>80</sup> Raúl R. García Coni y Ángel Agustín Frontini, *Derecho Registral Aplicado* (Buenos Aires, Argentina: Lexis Nexis, 2006), 26.

<sup>81</sup> Margarita Herrero Oviedo, *La inmatriculación por título público (procedimiento y efectos)* (Madrid, España: Dykinson, 2006). 121.

esencia el producto de esta técnica de tabulación registral. Desde la práctica, el Registro Nacional utiliza una base jurídica para la validez del sistema registral

Artículo 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>82</sup>

Se deriva de esta norma, el impacto no solo administrativo sino también jurisdiccional en la utilización de los sistemas de tabulación de información registral y la importancia de la inscripción de todo aquel patrimonio que es registrable, resultando en una relación directa entre lo que se solicita inscribir y lo publicitado, con la finalidad de dar seguridad en el tráfico de bienes, sobre este sentido la ley de catastro exige, como ejemplo de esa seguridad, la concordancia entre el plano catastro y la información general de la finca:

Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real (Poder Legislativo República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional 1981)<sup>83</sup>.

Esta relación entre finca y plano catastro a nivel inmobiliario crea un vínculo de seguridad indisoluble, configurando la consolidación entre lo técnico y lo jurídico, en la correspondencia de las áreas, linderos, situación y demás particularidades de la finca registral, de cara a una realidad documental y en el campo. Aunado a lo anterior, se debe tener claro que el sistema de Folio Real del cual deriva la finca registral puede contar con una multiplicidad de propietarios, tanto físicos como jurídicos, lo que conlleva una serie de particularidades en la praxis que ya son contempladas.

---

<sup>82</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967”, consultado el 03 de julio, 2019, SINALEVI.

<sup>83</sup> Poder Legislativo. “Ley 6545 Ley del Catastro Nacional: 25 de marzo, 1981”, consultado 03 de julio, 2019. SINALEVI.

El Registro Público registra bienes inmuebles y cada bien constituye una unidad o finca la cual se ve afectada por diversos actos y fenómenos jurídicos inscribibles. Cuando el titular de un bien es una sola persona (física o jurídica), sólo existe un Folio Real que contiene, unitariamente, toda la información. Pero esta situación varía sustancialmente cuando existen dos o más condueños. Cada condueño maneja su derecho alícuoto sobre el total del inmueble, como un bien separado. Cada derecho puede ser vendido, sub-dividido, hipotecado, etc. con lo que se transforma en otra unidad registrable. Bajo el sistema tradicional, las sucesivas divisiones y transmisiones de dominio de esos derechos se registran en forma continuada de asientos dentro del mismo registro del inmueble. Considerando que algunos inmuebles se han subdividido en sus derechos hasta tener más de doscientos condueños, y que cada uno de estos derechos genera un sinnúmero de asientos que se acumula a los demás, debemos comprender la complejidad del sistema y las dificultades de un estudio (Palacios Echeverría 1994, 155)<sup>84</sup>.

Esta multiplicidad de propietarios es un ejemplo del contexto registral y notarial que, derivada de un sistema de Folio Real en el área inmobiliaria, atiende a realidades que derivan en una publicidad amplia y detallada de aquellos derechos inscritos, de los cuales los registros públicos son responsables de su resguardo.

### **3.2 Función Notarial en el Ámbito Registral.**

El desarrollo de la función registral no sería posible sin la intervención del Notario Público, este profesional actúa como un medio transitorio entre el compareciente interesado en buscar el resguardo de la seguridad registral y la institución misma, es un canal, por donde transitan las voluntades y la adecuación legal de las intenciones del particular, esta función de larga data, guarda una historicidad desde antaño definiendo su función como un pilar de transparencia y sensatez

Al Notario lo podemos definir como aquel funcionario público que fedataria los actos y contratos que determinan las leyes, autoriza con su potestad Etimológicamente, a la palabra “escribano” la relacionamos con la actividad notarial, efectivamente notario y escribano se tratan de palabras sinónimas., pues Escribano viene de la palabra romana y egipcia “escriba” quienes en la antigüedad eran funcionarios del rey o del faraón que transcribían, archivaban, interpretaban y daban a conocer los decretos y leyes dictadas por el rey, quienes utilizaban para su transcripción en un

---

<sup>84</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 155.

primer momento borradores o “minutas”, originalmente eran piedras calizas y posteriormente convirtieron en documentos finales ya bien elaborados y conocidos como papiros.

Es más tarde con el Derecho Canónico en donde se empieza a utilizar la palabra “Notario”, que viene del vocablo latín “nota”, que significa escritura y cuyas funciones iniciales no eran las de ser fedatario, sino la de recoger notas del rey en los papiros inicialmente y con posterioridad en el papel. (Díaz-Peñaherrera 2013, 6)<sup>85</sup>

Producto de este contexto histórico jurídico, la función notarial cobra un papel protagónico en la seguridad del patrimonio inscribible, y crea una reciprocidad de trabajo entre el Escribano y el Registrador, garantizando una concordancia entre las rogatorias, producto del instrumento público y la creación, extinción o modificación de asientos registrales.

La seguridad jurídica en la actuación del Notario y Registrador de la Propiedad está garantizada por diversas razones:

- a) Por su formación técnico-jurídica, labrada por muchos años de estudio y consiguiendo su respectivo título por una difícil y fuerte oposición sobre un extenso temario jurídico.
- b) Los Notarios como funcionarios tienen que ejercer la fe pública que ampara dos vertientes muy importantes: 1) En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que el Notario ve, oye o percibe por sus sentidos; y 2) Y en la esfera del Derecho, la autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes. No se puede obviar, que los Notarios como juristas de prestigio han sido precursores en nuevas figuras urbanísticas como por ejemplo “la propiedad horizontal tumbada”.
- c) Los libros del Registro de la Propiedad darán fe de lo contenido en los mismos, y antes de proceder a inscribir los actos y contratos ante él presentados, deberá el Registrador calificarlos positivamente, no pudiendo contener actos ilegales, o que por su materia, no sean objeto de inscripción. A diferencia del protocolo notarial custodiado por el Notario, los Registros son públicos para quienes tengan interés en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. (Martínez-Ortega 2015, 45)<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Darwin Díaz-Peñaherrera, *Manual de Práctica Notarial* (Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones. 2013), 6.

<sup>86</sup> Juan Carlos Martínez Ortega *Actuación notarial y registral en la escritura de declaración de obra nueva* (Madrid, España: Dykinson, 2015), 45.

Como consecuencia de la anterior disertación, se derivan capacidades inherentes al Notario y la relación con la institucionalidad del Registro, fortaleciendo la credibilidad y capacidad de este profesional, aunado a la posibilidad material de exigir procesos y asesorías registrales que den como resultado el perfeccionamiento de las rogatorias presentadas al Registro y su eficacia jurídica, en el desarrollo de esa función notarial

Sobre el tema de marras Salas (citado por Ortiz Mora) dice que la función notarial es propiamente la competencia material que debe desplegar el notario en el ejercicio del notariado. Tal como se adelantó en el punto anterior, el notario público tiene el deber de asesorar correctamente a las partes, darle forma jurídica a lo pretendido por ellas con el único fin, de que el acto o contrato pedido sea válido y eficaz.

La persona que hace uso de los servicios de un notario no siempre tiene claro el acto o contrato que pretende realizar. Por ello el notario con el conocimiento jurídico que lo caracteriza, debe recoger esa información proporcionada por su cliente y adaptarla a la figura jurídica que corresponde, para luego exponerle a las partes los alcances jurídicos del negocio que desean realizar. Esta función es lo que en doctrina se suele llamar "directiva o asesora". "El notario tiene como uno de sus oficios el de ser consejero, asesor jurídico, o avenidor de quienes requieren su asistencia. Es, en efecto, misión suya la de instruir, con su autoridad de jurisconsulto, a los interesados sobre las posibilidades legales, requisitos y Consecuencias de la relación que quieren establecer (Ortiz-Mora 2016, 423)<sup>87</sup>.

Esta orientación jurídica derivada de las pretensiones de los comparecientes y la adecuada normativa en el instrumento público, con el fin de emanar en resultados registrales, es un conglomerado de etapas que construyen el ciclo notarial de cartulación, como de manera amplia lo explica la jurista Ortiz Mora:

Una vez agotada esa primera etapa en donde las partes queden satisfechas de la labor asesora que notario ha desplegado, para la mejor comprensión de los interesados del negocio que desean realizar y los alcances de este, el notario debe proceder a analizar desde la óptica legal lo pedido, requiriendo de los estudios correspondientes con el fin de poder legitimar ese acto o contrato. El artículo 34 del Código Notarial exige al notario adecuar las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de las disposiciones legales. Es deber del notario revisar

---

<sup>87</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 423.

la normativa revisar el bien jurídico sobre el cual se solicite el acto o contrato y realizar todas las diligencias concernientes al acto pedido. Si todo está correcto, el notario legitima el acto o contrato rogado.

Finalizada esta etapa, el notario debe proceder a realizar el instrumento público o escritura pública, mediante la que expresará las manifestaciones de voluntad de las partes otorgantes. En este instrumento público el notario hace comparecer a las partes, manifiesta el negocio jurídico pretendido y finalmente requiere del consentimiento de los comparecientes por medio de sus firmas.

Como etapa final, está la de autenticar el contenido del acto notarial realizado. El notario público, investido de la fe pública que le ha sido delegada por el Estado, una vez que firme el documento está autenticando, dando fe que aquello de lo que las partes han consentido es válido y eficaz. "La función autenticadora, sobre todo en cuanto se exterioriza en las actas notariales, puede recaer sobre toda clase de hechos. Dentro de la función notarial está incluida la facultad de autenticar, mediante acta, hechos de orden político (elecciones) o administrativos (subastas, actos públicos, presentación de documentos, etc.) (Ortiz-Mora 2016, 424)<sup>88</sup>

Este amplio espectro de competencias notariales, denotan la profundidad de sus funciones, que van más allá de idoneidades meramente registrales, dibujando en el escenario social, la relevancia del escribano ante actos y negocios jurídicos que impactan tanto la esfera administrativa, civil, jurisdiccional como cualquier otra donde este profesional pueda intervenir en su quehacer letrado, lo que de forma inherente conlleva una fuerte responsabilidad profesional.

El Notario no puede excusarse de la realización de los deberes que se le asignan (artículo 15), Las partes acuden ante el Notario no sólo por su especial investidura sino por su conocimiento y sobre todo por la tranquilidad que le inspira la confianza de que es un conocedor, un experto que ha estudiado todas las condiciones registrales de la finca y las advierte a las partes. Los estudios respectivos resultan ser la base fundamental del asentimiento de los comparecientes, de forma tal que si la realidad estudiada por el Notario refleja otra cosa, posiblemente las partes o alguna de ellas se abstendrán de realizar el instrumento. Cabe preguntarse si el Notario es responsable de suministrar la información tributaria del objeto del negocio, es decir si este se encuentra pendiente de algún tributo, pensamos que no, pero el Notario sí debe de advertir a las partes sobre la eventual afectación de los gravámenes legales por

---

<sup>88</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 424.

impuestos o contribuciones pendientes que afecten los referidos bienes (artículo 34 inciso b)

El código establece que es absolutamente inválida la manifestación de las partes donde inhiben al notario de la responsabilidad de los deberes que se le asignan. El notario a la hora de realizar el instrumento público debe contar con el estudio del registro inequívoco en la mano, ya que de nada nos servirá la manifestación de las partes eximiéndonos de esa obligación (Mora-Vargas 2000, 23)<sup>89</sup>.

Las responsabilidades y deberes descritos de la función notarial, dentro de la esfera registral, inician de previo, y se mantienen durante y posterior a la elaboración e inscripción del instrumento público, pautas debidamente consagradas expresamente en la ley, exponiendo de forma clara e inequívoca la dirección que debe llevar el profesional, aunado a un conglomerado de postulados deontológicos inherentes en la función pública a instancia privada que realiza

#### Artículo 15.- Responsabilidades.

Los notarios públicos son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.

#### Artículo 34.-Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial 1998)<sup>90</sup>

Las responsabilidades asumidas por el notario en el artículo 15 y el extracto del inciso b) del artículo 34 de la ley 7764 Código Notarial, construyen el fundamento de su competencia funcional ante la intermediación de los clientes que se aproximan a su oficina abierta al público. El impacto de la ejecución práctica de su quehacer

<sup>89</sup> Herman Mora Vargas, *Deberes y Cuidados de la Función Notarial* (San José, Costa Rica: IJ 2000), 23.

<sup>90</sup> Poder Legislativo la República de Costa Rica, “Ley 7764 Código Notarial: 22 de mayo del 1998”, consultado el 30 de junio, 2019, SINALEVI.



ante el Registro Nacional lo obliga al perfeccionamiento de las escrituras públicas y en consecuencia a la certeza de la publicidad registral:

Deber de inscribir en los Registros los documentos que otorgue. (Artículo 144 inciso a). El código da un plazo para la inscripción de los documentos de seis meses en los registros, de previo nos deben hacer una prevención de uno a tres meses advirtiendo tal circunstancia excepto el matrimonio u otros que existen plazos menores) La sanción por la no inscripción será de suspensión hasta por seis meses, sin embargo dicha suspensión puede mantenerse por todo el tiempo que perdure la no inscripción. Debe de quedar claro que dicho atraso debe ser imputable al Notario, de allí que sea tan delicado hacer escritura en fincas que tienen documentos anotados, ya que el hecho de existir documentos de otros notarios pendientes de inscribir no es causa eximiente de nuestra responsabilidad. Además puede ser cancelada la presentación si no se inscribe en un plazo de un año. (Artículo 144 inciso a.)

Hay que tener presente que si una persona va a actuar en virtud de una representación y el acto o contrato que va a realizar es inscribible en un registro, este instrumento por medio del cual se le otorga la representación debe otorgarse en escritura pública, por ejemplo si es un poder especial para un vehículo ahora va ser necesario la escritura donde consta ese poder (Mora-Vargas 2000, 27)<sup>91</sup>.

Como se desprende del anterior extracto, la suspensión por el incumplimiento de la disposición descrita conlleva una sanción de inhabilitación en la función notarial por inoperancia en la asesoría y tramitación de las escrituras, a bien, la literalidad del texto jurídico manifiesta lo siguiente:

**ARTÍCULO 144.-** Suspensiones hasta por seis meses.

Se impondrá a los notarios suspensión de uno a seis meses, según la gravedad de la falta, cuando:

a) Atrasen durante más de seis meses y por causa atribuible a ellos, la inscripción de cualquier documento en los registros respectivos, después de ser prevenidos, para inscribirlo y habérseles otorgado un plazo de uno a tres meses. Si, pasados los seis meses de suspensión, el documento aún no hubiese sido inscrito, la sanción se mantendrá vigente hasta la

---

<sup>91</sup> Mora Vargas, *Deberes y Cuidados de la Función Notarial*. 27.

inscripción final. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial 1998)<sup>92</sup>

Existe en la función notarial y registral una discusión relevante con respeto a la aplicación práctica de esta norma, y la implicación de otros plazos y leyes que impactarían esta sanción, previa obligación del escribano, como bien lo expuso supra el profesor Mora Vargas. El Tribunal Notarial se ha manifestado ampliamente en aspectos disciplinarios notariales por el no cumplimiento correcto de sus competencias:

Así, respecto del primer aspecto el artículo 150 del Código Notarial establece que en materia disciplinaria los procedimientos podrán iniciarse ante denuncia de persona interesada o de cualquier oficina pública. Este caso fue iniciado por la Dirección de Servicios Registrales del Registro Nacional, que es una oficina pública, que se encarga, además, no sólo de inscribir los documentos que se presenten previa calificación legal, sino también y primordialmente, de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros (artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público), por lo que al amparo de estas normas, tiene la legitimación necesaria para denunciar los hechos que en el proceso de calificación se detecten como irregulares y respecto de los que pueda tener responsabilidad, en este caso, el notario autorizante. No debe olvidarse, que la citada funcionaria da noticia de la supuesta irregularidad contenida en la escritura cuestionada, pero no actúa procesalmente como representante legal sino como funcionario de esa institución, quien da noticia al órgano disciplinario de ese hecho y que como funcionario público tiene la obligación de denunciar cuando en el ejercicio de sus funciones conozca de la existencia de un hecho anómalo, según se desprende del artículo 281 del Código Procesal Penal. No se trata, entonces, de un problema de legitimación. Lo argüido por el recurrente, se relaciona, más bien, con un problema de defectuosa representación, al señalar que quien puede denunciar es el Director General del Registro Nacional, excepción que no fue opuesta oportunamente al contestar la denuncia dentro del plazo de ocho días conferido en el traslado, razón por la cual, la autoridad de primera instancia no realizó ningún pronunciamiento, y ahora este agravio no puede ser conocido, resultando improcedente por aplicación de los artículos 298 y 307 del Código Procesal Civil, y 153 y 163 último párrafo

---

<sup>92</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 7764 Código Notarial: 22 de mayo del 1998”, consultado el 30 de junio, 2019, SINALEVI.

del Código Notarial en relación al principio de preclusión (Tribunal Notarial. Proceso Disciplinario Notarial 2010)<sup>93</sup>.

La jurisprudencia transcrita, refiere a un aspecto de legitimación para el inicio de un procedimiento disciplinario notarial, evidencia las implicaciones de una mala ejecución de la función notarial y la responsabilidad del Registro Nacional ante la identificación de este tipo de anomalías profesionales, dentro de su dominio de competencias institucionales.

Las funciones del notario en el ámbito registral son externas e internas a la institucionalidad registral, implican no solo el cumplimiento de deberes notariales, sino también la adecuación de las rogaciones por medio de instrumentos públicos a tramitologías y procesos internos que son base, para el aseguramiento del sistema de seguridad jurídica preventiva.

### **3.3 Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva.**

El Sistema de Seguridad Jurídica preventiva es en esencia la piedra angular del tráfico jurídico de bienes inscribibles, dicha función en resguardo del Registro Nacional, la define como una institución fundamental para la inversión, desarrollo y prosperidad de la nación, dando certeza, eficacia y eficiencia en el resguardo del patrimonio tanto para ciudadanos nacionales como extranjeros, lo que ha obligado al Estado a construir una institucionalidad democrática para su sustento:

La Administración Registral funciona bajo un sistema de seguridad jurídica preventiva, que se fundamenta en las presunciones de exactitud y de integridad, de cuyo efecto deviene la eficacia defensiva y ofensiva de la inscripción. De esta forma resguarda los derechos de propiedad de los particulares, que han sido rogados tutelar a través de las diferentes sedes extra registrales, como son: la sede notarial, la sede judicial y la sede administrativa.

Bajo lo anterior, el documento notarial, el judicial o administrativo debidamente autorizado por ley, vienen a constituir los insumos por

---

<sup>93</sup> Tribunal Notarial, Proceso Disciplinario Notarial: VOTO # 78-2010 del 04 de marzo de 2010, 09:35 horas (Expediente # 07-000679-627-NO)

medio de los cuales el Registro opera y pone en marcha el procedimiento registral (Ortiz-Mora 2016, 401)<sup>94</sup>.

El conglomerado de autoridades que se vincula para la construcción de este sistema administrado por el Registro Nacional, da robustez y confiabilidad a quienes acuden a sus servicios, dando origen a un efecto preventivo del Derecho Registral, como bien lo explica la profesora Ortiz Mora:

En la actualidad, el Derecho Registral ha ido adquiriendo una posición dentro del ámbito jurídico, que su aplicación se hace necesaria en los diferentes actos o contratos que se realicen, a propósito de un tráfico mercantil de bienes que busca para las partes contratantes, seguridad en esas transacciones económicas.

Si bien el Derecho Civil, Mercantil o de otra naturaleza fija las especificaciones y condiciones legales en que se fundamenta el acto rogado, el Derecho Registral contiene normativa que llevan a publicitar en forma exacta y eficaz ese acto o contrato, a efecto de darlo a conocer al público en general. Con ello también se logra, que el transmitente y adquirente del negocio jurídico que se inscribe, alcancen a obtener seguridad de que su acuerdo no va a ser violentado por persona diferente a ellos.

Una vez que el acto o contrato sea rogado para su inscripción al Registro, esa institución ofrece a las partes aplicar a lo pedido un procedimiento dentro de un marco legal basado en principios registrales, que vienen a otorgarle a lo rogado características de validez y exactitud. Al mismo tiempo el efecto del acto de inscripción es de seguridad y fe pública. El usuario confía que lo inscrito en el Registro es verdadero y conforme a la realidad extrarregistral (Ortiz-Mora 2016, 402)<sup>95</sup>.

Aunado a la exposición sistemática antes referida, el Registro Nacional posee en su desempeño institucional, una flexibilidad en la creación e implementación de cualquier medio de seguridad que considere pertinente para la consolidación en el tiempo del sistema que tiene a cargo, adecuándose a las necesidades del comercio y la inversión

---

<sup>94</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 401.

<sup>95</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. 402.

Artículo 113.-Creación de otros sistemas de seguridad. Con el fin de dar la mayor seguridad posible a la información que consta en el Registro y al procedimiento de registración, se podrán crear los sistemas de seguridad que la Dirección considere convenientes (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>96</sup>.

La flexibilidad proporcionada por el reglamento del registro público se relaciona previamente con el artículo primero de la ley de inscripción de documentos, lugar en se garantiza la seguridad de los bienes o derechos inscritos, proporcionando eficacia y eficiencia en la administración registral de cara a las nuevas exigencias de un mundo globalizado:

Artículo 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>97</sup>.

En reiteradas ocasiones el Tribunal Registral Administrativo se ha manifestado sobre la importancia y fortaleza del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, señalando su dinamismo y la serie de sujetos que intervienen para su correcta consolidación:

Según nuestro Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, establece las funciones, los medios y los procedimientos que se articulan para que este y otros tipos de actos inscribibles, gocen de seguridad jurídica; atenedos no a esfuerzos casuísticos que en unas circunstancias indefinidas se puedan tomar y en otras no, sino apegados objetivamente a un principio de certeza jurídica, único que puede conjugar –como dos caras de una

---

<sup>96</sup> Poder Ejecutivo, “Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 03 de julio, 2019, SINALEVI.

<sup>97</sup> Poder Legislativo, “Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967”, consultado el 03 de julio, 2019, SINALEVI.

misma moneda- la seguridad de las transacciones y, a su vez, la celeridad en las mismas.

Que dicho lo anterior, es necesario ser enfático en que tal Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva cuenta con la participación activa y responsable de varios actores (presentes todos en el caso que se discute): El Notario, el Registrador y la Jurisdicción (como actor que resguarda la legalidad de los asientos registrales, y ante la cual se puede impugnar las acciones de los otros dos referentes). Cada uno de estos, tiene sus funciones preventivas (y represivas de justicia administrativa y judicial en su caso) funciones que son irrenunciables e indelegables, las cuales debidamente articuladas, cumplen el objetivo general último del sistema: la certeza de carácter jurídico respecto de la validez y eficacia de los actos inscribibles de los cuales se deriva y genera la producción de riqueza.

Esta seguridad jurídica en nuestro sistema no surge de una versátil posibilidad de sustituir una función cuando cualquiera de las otras falle; sino de que cada referente asuma -con certeza- el objetivo que el sistema le encomendó. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2016)<sup>98</sup>

Este sistema se compone por una cadena de actores particulares e institucionales, delegando una serie de labores y tareas determinadas como complemento indispensable para el correcto funcionamiento de este. Si bien, la administración y dirección de esta obra, está a cargo del Registro Nacional, sería imposible para sus autoridades actuar en aquellas lides que no poseen competencia; denotando que mantener la seguridad jurídica preventiva no solo es una tarea de varios, sino de todos, en este encadenamiento a la formalidad.

### **3.4 Eficacia del Sistema Registral (Publicidad Efecto)**

El sistema registral da como resultado el aseguramiento de los bienes susceptibles a inscripción, lo que exige previamente el acudir ante la autoridad registral con la finalidad de rogar esa protección, en este punto es donde adquiere

---

<sup>98</sup> Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: Voto No 506-2016 del 05 de julio de 2016, 13:50 horas. Expediente No. 2015-0939-TRA-RI (DR)

relevancia el acto mismo de inscribir y canalizar los intereses particulares en el resguardo institucional:

¿Para qué inscribimos? Inscribimos para lograr la oponibilidad de la inscripción. Aquí estamos frente a una inscripción de naturaleza declarativa; como dijimos, se está poniendo fin a la discusión doctrinaria existente previamente en cuanto a si era una inscripción constitutiva o declarativa. Pero también inscribimos para tener prioridad. Y si además solicitamos la reserva de prioridad, vamos a tener esa retro prioridad hasta el momento del otorgamiento, para los casos en que se actúe con tal instituto (Angel-Cacciatori 1998, 68)<sup>99</sup>.

El conglomerado de derechos y situaciones jurídicas derivadas de la correcta inscripción de un bien es el punto de partida para el resguardo y consolidación del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, el efecto de la inoponibilidad brinda existencia jurídica al patrimonio, lo que deriva en la identificación del propietario y el tercero de cara a la publicidad:

Los autores Lacruz, Díez-Picazo y Domínguez Luelmo (citados por Sánchez Calero y Sánchez-Calero Arribas) afirman que los efectos de la protección registral contenidos en el art. 34 LH<sup>100</sup> dispone que el tercero «será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro».

Resulta claro, pues, cuál es el efecto fundamental de la protección registral: la adquisición realizada por quien merece la calificación de tercero hipotecario se hace inatacable frente a cualquier causa que pueda hacer claudicante el derecho del titular inscrito. Ante aquél quedan paralizadas las acciones de nulidad (procedentes tanto de la nulidad absoluta como de la anulabilidad) o resolución dirigidas a destruir el acto adquisitivo o el derecho de su transferente, y aunque se declare, en virtud de causas que no consten en el Registro (ha de entenderse en el sentido de no constar tales causas en todos los asientos vigentes contenidos en el folio real abierto a la finca en cuestión), la inexistencia de la titularidad de

---

<sup>99</sup> Miguel Ángel Cacciatori y Ana María Ranzetti, *El Nuevo Régimen de los Registros Públicos en el Uruguay* (Uruguay, Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria 1998), 68.

<sup>100</sup> El artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LH) Española que establece que "el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro"

éste, el art. 34 defiende al tercero de las acciones reivindicatoria, confesoria o cualesquiera otras reales. De igual manera, si el transmitente fuera titular del derecho, pero su poder de disposición estuviera limitado o fuera resoluble, la protección registral impide los efectos perjudiciales frente al tercero de las acciones dirigidas a hacer ineficaz el acto de disposición del transmitente (Sánchez-Calero Arribas 2015, 163)<sup>101</sup>.

La identificación y definición del tercero es un efecto directo de la eficacia del sistema registral pautando una serie de situaciones jurídicas derivadas de la aplicación práctica de la inoponibilidad y publicidad. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española colige aspectos de génesis, ampliando la importancia de este tercero hasta llevarlo a ser adquirente a non domino

Por tanto, el art. 34 LH produce el efecto fundamental de la adquisición a non domino a favor del tercero, al mantener a éste en su adquisición a pesar de que el transferente carece de la condición de dueño por causa de nulidad o resolución de su título. El efecto, al ser una excepción al principio *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, tiene lugar por ministerio de la ley, que lo establece por razones de seguridad jurídica. El Tribunal Supremo se ha manifestado en este mismo sentido en numerosas sentencias (vid., por todas, la sentencia de 26 de febrero de 1990). Consecuencia del origen *ex lege* de la adquisición a non domino es el carácter originario de tal adquisición y su producción en la fecha de la inscripción. No parece, sin embargo, que la adquisición del tercero sea originaria, como el Tribunal Supremo afirma en diversas sentencias, sino que, a pesar de la intervención de la ley, es derivativa. El derecho deriva *ex lege* de su anterior y desaparecido titular, pero la adquisición tiene lugar *ex negotio*, aunque este negocio deba ser puesto en relación, por obra de la ley, con quien estructuralmente no es parte de él. El derecho adquirido por el tercero deriva del titular real o extrarregistral, a través del medio instrumental del titular registral o aparente: mediante el efecto convalidante del art. 34 LH, el derecho se consolida en el tercero con la extensión y con los límites con que aparezca publicado en el Registro. (Sánchez-Calero Arribas 2015, 164)<sup>102</sup>

Se infiere por lo dicho, que la eficacia del sistema registral va más allá de visualizar al tercero como un simple actor pasivo en la actividad del Registro Nacional, dándole, según sea la circunstancia medios suficientes para titular los

<sup>101</sup> Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, (Valencia España: Tirant lo Blanch, 2015), 163.

<sup>102</sup> Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. 164.



bienes en su posesión. Retomando esta tesitura el profesor Tapia Ramírez manifiesta lo siguiente

Principio de tercero registral. Consiste en que para efectos del registro son terceros quienes no siendo parte en el acto jurídico (contrato, donación, legado, etcétera) que dio origen a la inscripción, tienen un derecho real sobre el bien o cosa inscrita. La Suprema Corte de Justicia de la Nación distingue entre tercero registral y tercero en orden civil puro, de la siguiente manera. Es tercero en el orden civil aquel que:

[...] es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en la relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son llamados también adquirentes a título singular o sub-adquirentes. En cambio, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

En pocas palabras, tercero registral o tercero para efectos registrales es el titular de derechos reales inscritos, que no haya participado en el acto que se dejó de registrar. "Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro Público de la Propiedad (Tapia Ramírez 2016, 438)<sup>103</sup>.

Puede que la definición misma del tercero registral se vuelva densa en su análisis notarial-registral, pero es indispensable alcanzar la claridad correspondiente. En el caso costarricense la legislación contextualiza al tercero registral en un análisis hermenéutico de exclusión ante el artículo 452 de la Ley 63 Código Civil

Artículo 452.- Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>104</sup>.

---

<sup>103</sup> Tapia Ramírez, *Bienes*. 438.

<sup>104</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887", consultado 04 de julio, 2019, SINALEVI.

La titularidad derivada de la norma transcrita da un revestimiento de legitimación activa a la persona física o jurídica publicitada por el Registro, frente a cualquier tercero, lo que por lógica normativa define conceptualmente a este tercero en exclusión del no poseer la titularidad

La titularidad registral, (como publicidad efecto) tiene su fundamento en la oponibilidad de los asientos registrales como efecto jurídico derivado del principio de legitimación registral (artículo 452 Código Civil), según el cual, se considera legítimo propietario a quien tenga inscrito su derecho en el Registro, salvo que se demuestre lo contrario en sede jurisdiccional (condición iuris tantum). En el ámbito procesal, el principio de legitimación registral tiene una doble finalidad; por un lado tiene una función activa, la cual revierte la carga de la prueba a cualquiera que pretenda demostrar un mejor derecho de propiedad en sede jurisdiccional respecto de una propiedad inscrita; siendo en este caso suficiente para el titular registral, acreditar su condición de propietario con el simple aporte de una certificación registral que así lo haga constar. Por otro lado, el principio de legitimación registral tiene una función pasiva, la cual opera en contra del mismo titular registral; quien debe soportar cualquier obligación respecto de su condición de propietario; responsabilidades tales como la tributaria y las derivadas de procesos judiciales; en cuenta la legitimación ad causam pasiva como presupuesto procesal de fondo; es decir, el titular registral es el legítimo pasivo (demandado) dentro de una determinada acción real o personal, que involucre al bien inscrito de que se trate, planteada en sede jurisdiccional o administrativa (Tribunal Registral Administrativo. Gestión Administrativa 2006)<sup>105</sup>.

La eficacia del sistema registral radica en una serie de factores que se concatenan para dar sentido y orientación a la función notarial y registral, elementos tan relevantes como la titularidad, el tercero, la inoponibilidad, la publicidad, la seguridad jurídica, crean una sinergia del sistema declarativo como uno de los pilares de la tarea institucional.

---

<sup>105</sup> Tribunal Registral Administrativo, Gestión Administrativa: Voto N.º 056-2006 del 14 de marzo de 2006, 14:30 horas (Expediente No. 2004-001-TRA-BI-253-05)

## **Términos clave**

Sistema declarativo, folio real, función notarial, sistema de seguridad jurídica, eficacia.

## **Resumen**

En esta lección se busca que cada estudiante logre precisar conceptualmente que es el sistema declarativo y su función notarial en el ámbito registral, con el fin de tomar conciencia sobre la organización de los registros públicos.

## **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.

Alyssa Steines, es una economista e inversionista estadounidense en el área de bienes raíces y colocación de capitales asociativos en empresas que requieren mayor inversión en el fomento de su actividad comercial. Acude a la notaria con el fin de constituir una sociedad de capital y por medio de ella adquirir bienes inmuebles y varios vehículos, desea colocar la oficina comercial en el país. La señorita Steines conoce muy bien el procedimiento de transferencia de bienes y creación de empresas en los Estados Unidos de Norteamérica, pero ignora completamente los pormenores del sistema utilizado en el país y la función del notario latino.

- Preguntas para la discusión.
  1. ¿Cuál es el papel del notario latino en su función con respecto al ámbito registral y el caso señalado?
  2. ¿Qué implicaciones arroja el sistema de seguridad jurídica preventiva en la constitución de sociedades de capital y la adquisición de bienes muebles e inmuebles?
  3. ¿Cómo se consolida la eficacia del sistema registral, que sujetos intervienen y que efectos jurídico-prácticos arroja?

## **Lección 4. Organización de los Registros Públicos**

### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Reconocer la organización de los registros públicos costarricenses a través del tiempo.

### **4.1 Reseña Historia del Derecho Registral Costarricense**

El Derecho Registral costarricense, posee una serie de antecedentes que trascienden sus fronteras, cuya raíz data desde la colonización por los españoles y la instauración de un marco jurídico para las tierras americanas ocupadas por orden de la monarquía

Los primeros intentos de publicidad registral encuentran su génesis en una solicitud de las Cortes de Madrid de 1528, a partir de la cual se dicta una "Real Pragmática" en 1539, la cual establecía que las ciudades o villas que fueran cabeza de jurisdicción debían llevar un libro identificado como Registro de Censos y Tributos, en los que se registran los contratos de censos e hipotecas.

Con las Leyes de Indias, se reguló a los escribanos, quienes debían reunir una serie de requisitos para ser nombrados por el Reino de Castilla. Su función era resguardar en su poder un registro de todas las escrituras, autos e informaciones públicas que ante ellos se otorgaran.

Con la Ley de Hipotecas Española de 1861, se enuncian una serie de principios rectores y se le otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública, donde las inscripciones se realizaban en libros y cuyo acceso era público. Se divide el registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real, donde en una hoja se plasman las características de cada inmueble (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>106</sup>.

El marco legal del colonizador fue fundamental para la regulación de los fenómenos jurídicos, que se generaban en las nuevas tierras conforme la ocupación se consolidaba y sirvieron como inspiración dada su antigüedad y avance social, en comparación a los pueblos americanos; con respecto a este fenómeno Costa Rica no fue la excepción y se vio directamente influenciada por los juristas españoles

Hasta el año 1824, en Costa Rica se aplicaron las leyes españolas y las Leyes de Indias; éstas estuvieron constituidas por los autos de Gobierno y la documentación real, promulgada especialmente para los territorios del Nuevo Mundo. En realidad, era un ordenamiento jurídico mezcla de derecho civil y derecho canónico. Se recopilaron en nueve Libros, cada uno de ellos dividido en títulos y estos por su parte subdivididos en leyes, (estilo de Las Partidas). El Libro V, Título VIII, trata de los escribanos. Las Leyes de Indias tenían preferente aplicación en América.

---

<sup>106</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "*Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral*" <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)

En la Ley 1, Título I, Libro II, se disponía que, en lo no previsto en la Recopilación de dichas leyes u otras especialmente dictadas para la América, se aplicaran las de Castilla, conforme a las Leyes de Toro, que a su vez autorizaba, en lo no resuelto por las mismas, la aplicación de los fueros municipales, y a falta de estos, las leyes de la Siete Partidas. Para el historiador Meléndez, las Leyes de Toro se aplicaron en lo referente a Derecho de Familia, principalmente.

Hasta esa fecha había, nombrados por la Monarquía española, tres clases de escribanos: escribano público o de gobierno; escribano público de registro de minas y el notario eclesiástico.

En 1824 se regularon en Costa Rica las escribanías por Decreto Ejecutivo; en 1844 se dictó el Formulario de Actuaciones y Cartulaciones. Pero antes, en 1842, se publicó el Código General, llamado Código de Carrillo, en virtud de haberlo dictado el Jefe de Estado, Licenciado Braulio Carrillo Colina, el cual, en forma personal, intervino decididamente en la redacción. Se creó en ese Código el Notario de Hipotecas, que como veremos, constituye prácticamente el primer registro de propiedades. (Solano-Chacón 1996, 23)<sup>107</sup>.

Desde estos inicios el escribano jugó un papel fundamental en la idoneidad y consolidación de los efectos registrales de los actos, negocios e instrumentos jurídicos a inscribir, respaldándose con la normativa que dio origen a los primeros registros de propiedades. Lo que derivó progresivamente en una mayor cantidad de legislación que regulaba el fenómeno y las correspondientes reformas según las necesidades del momento

En 1845, se promulgó la Ley Reglamentaria de Justicia regulando la materia notarial. En 1850 se estableció el Registro General de Hipotecas. En 1865 se publicó la Ley Hipotecaria<sup>108</sup>, estableciéndose que los títulos sobre los actos o contratos inscribibles en el Registro debían ser consignados en documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus agentes.

---

<sup>107</sup> Jorge Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema* (San José, Costa Rica: Magister, 1996), 23.

<sup>108</sup> Con respecto a la norma número 31, Ley Hipotecaria costarricense del 31 de octubre de 1865, compuesta por 369 artículos, el legislador dispone una serie de pautas al funcionamiento de la titularidad de los bienes inmuebles, afectando otras normas como el Código de Comercio (1853) Comercio Marítimo. Por otro lado, establece que quedan derogadas todas las disposiciones anteriores relativas al registro, anotación y cancelación de hipotecas, especialmente el capítulo 10, título 20, libro 3ro. del Código Civil.

Resumiendo, estas reflexiones históricas, debemos decir que tanto la institución del Registro Público, como la de los notarios, tuvieron el antecedente en las disposiciones legales y de la práctica proveniente desde la época en que apareció el lenguaje escrito. En cuanto a los notarios, cabe afirmar que fueron los escribanos sus antecesores. Observemos como al otorgar el cargo de escribano público, la Ley de Partidas dispuso otorgar al mismo tiempo la fe pública. Habiendo jurado el escribano hacer este oficio bien y lealmente, se les dió poderío para usar de él públicamente. Mandaba el Rey, en el acta de nombramiento, que las cartas que escribiere de ahí en adelante en pública forma, que deben ser valederas y creídas por todo el Señorío (Solano-Chacón 1996, 25)<sup>109</sup>.

El nacimiento de la función notarial y el proteccionismo institucional del Estado por medio de los registros germinan conjuntamente, como un complemento ineludible de seguridad; a lo cual el Estado costarricense responde con la aparición del registro de hipotecas y legislación complementaria, obra en la cual la clase política toma gran protagonismo

Los antecedentes históricos del Derecho Registral en Costa Rica y la aparición de un Registro de Hipotecas se localizan a partir del año 1778. El Código General de Carrillo, de 1841, es el primero que hace referencia a un Derecho Hipotecario y la creación de un registro. En 1850, se reglamentó el Oficio de Hipotecas, con el Decreto N° 94, en el Gobierno del Presidente Juan Rafael Mora.

Sin embargo, no será hasta 1865 cuando, tomando como base la citada Ley Hipotecaria Española, se crea el Registro Público, institución que comienza a funcionar el 2 de septiembre de 1867, día en que recibe el primer testimonio de escritura pública y cuya primera inscripción se efectúa el 4 de septiembre del mismo año

El 4 de enero de 1878, se publica en La Gaceta el Decreto N° 5, referente, a las funciones y responsabilidades registrales. La Oficina de Catastro General, anexa al Registro de la Propiedad, es creada por la Ley sobre Formación del Catastro, Ley N° 70 de 1916. El decreto N° 49 de 1926 establece la Oficina de Catastro General y con el Decreto N° 1 del 13 de agosto de ese mismo año se reglamenta dicha Oficina.

---

<sup>109</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 25.

En razón del desarrollo científico que había logrado el régimen registral, se pensó en unificar la dirección de los registros existentes, dictándose entonces la Ley de Bases del Registro Nacional N° 4384, firmada por el Presidente de la República, José Joaquín Trejos Fernández, 25 de agosto de 1969 y publicada en La Gaceta N° 194 del 28 de agosto del mismo año, que crea el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Gobernación. En el año 1975, a partir de la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional N° 5695, firmada por el Presidente de la República, Daniel Oduber, el 28 de mayo de 1975, se deroga la ley anterior en su totalidad y define el ordenamiento jurídico básico que permite enfocar la actividad registral del país de una manera integral y además se establece que el Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa, la cual tendrá personalidad jurídica, y sus funciones se establecen en el artículo 3 de dicha Ley.

No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Nacional pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia, lo cual queda debidamente instituido con la reforma a su ley de creación N° 5695, mediante Ley N° 6934 del 28 de noviembre 1983, a varios de sus artículos, en especial al artículo 1.º, donde se establece la dependencia del Registro Nacional al Ministerio de Justicia. (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>110</sup>.

Esta madurez en el Estado costarricense respecto a su consolidación organizativa y división de funciones en el ámbito público en conformación de la actividad registral se ha gestado por décadas, retrotrayendo a hechos históricos que explican la actual situación

Para el año 1788 funcionaba en la provincia de Costa Rica un Registro de Hipotecas. Posteriormente, con la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, se pensó en la necesidad de crear un Registro Público.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble fue creado por la Ley N° 31 del 25 de setiembre de 1865, la cual era casi una copia de la Ley Hipotecaria. Se constituyó así el primer Registro Público de América Latina.

---

<sup>110</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “*Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral*” <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)



El 4 de abril de 1866 se promulgó una Ley que regulaba la Institución. Se integró al Registro Nacional mediante la Ley N° 6595 del 7 de junio de 1975.

Con la promulgación de la Ley de Bases del Registro Nacional, Ley N° 4834 del 25 de agosto de 1969, se dotó de fondos económicos al Registro Público de la Propiedad Inmueble, para modernizarlo y brindar un mejor servicio, dado el creciente volumen de documentos que se tramitan anualmente.

El 23 de abril de 1979 se inauguró el sistema de inscripción de inmuebles en el Folio Real. Paralelamente a lo anterior, se creó la Comisión de Reformas del Registro de la Propiedad Inmueble; que se abocó a la ejecución de la primera etapa de las reformas.

Como una segunda etapa de las reformas, se encuentra ya rediseñada la Base de Datos de Propiedad. Los derechos que se inscriben en el Registro, quedan registrados en una unidad de información" que sustituye al folio real (en cuanto documento), aunque se sigue usando esa denominación de "sistema" mejora todo el procedimiento de inscripción y consulta sustancialmente. Se ha creado un archivo histórico para cada propiedad. Otras mejoras se introducen conforme lo permiten los avances tecnológicos.

Para la debida correspondencia con el nuevo sistema, en el Diario Oficial "La Gaceta" de 18 de marzo de 1998, fue publicado el nuevo Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771-J de 18 de febrero de 1998 (Sibaja-Morales 2007, 29)<sup>111</sup>.

Derivado de estos antecedentes legales, se conforma la institucionalidad del Registro Nacional, como guardián de la actividad registral patrimonial, dando origen a la estructura político-burocrática de la cual goza hasta el día de hoy. Cabe señalar un antecedente de suma importancia no abordado hasta ahora, que guarda relación con lo estudiado hasta este momento, es, la consolidación del sistema de Folio Real

Además, vale la pena destacar que en el período comprendido de 1979 y 1980, se puede afirmar que en este lapso se alcanzó un objetivo trascendental en la historia registral costarricense, pues a partir de mayo de 1979 empieza a funcionar el nuevo sistema de inscripción registral,

---

<sup>111</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, (San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, 2007), 29.

denominado "Folio Real", basado en el trípode creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica del folio real, lo que, sin duda alguna, colocó al sistema registral costarricense como el más avanzado; además, aunado a ello se inició para esa época la construcción del nuevo edificio que hoy día alberga a todas las dependencias del Registro Nacional.

El propósito fundamental del Registro Nacional es: registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional, para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país (Registro Nacional de la República de Costa Rica 2019)<sup>112</sup>.

La historicidad que envuelve la creación de los primeros actos de registración y la posterior formalización institucional de esta protección Estatal arroja sobre todos los colaboradores del Registro Nacional una obligación preponderante en el desarrollo y prosperidad del país, garantizando el tráfico jurídico ágil y legal del patrimonio resguardado.

## **4.2 Formas de Inscripción a través del tiempo**

El sistema de Folio Real adoptado para la tabulación y organización de los derechos reales en la inscripción registral de los bienes inmuebles ha ido evolucionando a través del tiempo, por medio de varios soportes de la información, desde instrumentalización muy elemental, hasta la utilización de tecnología informática geoespacial, cambio que se ha dado paulatinamente

Uno de los primeros pasos que se dieron, fue el de extraer de los viejos libros todas y cada una de las fincas existentes como vigentes. Tal trabajo se hizo con el mismo personal del Registro, el cual tenía la práctica

---

<sup>112</sup> Página Web del Registro Nacional de la República de Costa Rica, "Historia Institucional Nacimiento de la Legislación Registral" <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (consultado: 05 de julio 2019)

necesaria para ello. ¿Para qué? Sencillamente porque nuestro sistema de registro es por fincas y no por nombres de propietarios, aunque también ha existido desde el principio un índice de propietarios. No olvidemos en nuestro caso las ventajas que significa la existencia de un solo registro para todo el país. En países extensos esto no es posible, lo comprendemos, sobre todo si existen diferentes leyes regionales. Entre nosotros la ventaja es mayor hoy, cuando el Registro llega a las oficinas públicas y privadas, instantáneamente, por los cables del teléfono y los minicomputadores.

Al sistema propuesto de cambio, nos dice el Sr. Heesman, alegaron algunos que la mecanización excesiva supondría el desplazamiento de leales y competentes empleados del Registro Público; que la mecanización, dicen otros, es muy costosa y la experiencia demuestra la dificultad endémica en todos los países para conseguir fondos del Tesoro Público, y que algunos notarios consultados rechazaron como vejaminoso a su dignidad profesional, el que se reduzca su papel a llenar blancos en fórmulas impresas (Solano-Chacón 1996)<sup>113</sup>.

La reticencia a la innovación, asociado al tradicionalismo, siempre son factores que sufren enérgicos impactos ante el cambio y en el Registro Nacional no fue la excepción, en opinión de sus colaboradores. Factores como la empleabilidad, costos operativos y planta física, son elementos para contemplar en el dinamismo institucional, que conlleva nuevas funciones

En cuanto a la onerosidad mayor del sistema mecanizado computarizado, es absolutamente cierto. Esos sistemas modernos requieren grandes inversiones en papel, cintas, aparatos y muchas cosas más suplidas por un mercado industrial donde los precios van en constante aumento.

En un intento de ponerle solución al problema, se promulgó la Ley número 6145 de 18 de noviembre de 1977, llamada Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Vino a constituirse en materia legal registrable, ya que después del código Civil, no había ninguna otra más que la reglamentaria a que hemos hecho repetida referencia. Se atribuyó a la ley, dentro del caos existente, la facultad de producir el milagro de arreglo del Registro Público. No obstante una serie de disposiciones de verdadero acierto, las cuales eliminaron prácticas engorrosas y no indispensables en la inscripción de documentos, contribuyeron a facilitar y acelerar el proceso de inscripción, pero no

---

<sup>113</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 122.

terminaron por resolver totalmente el problema, el cual más que todo, como se verá, era de "sistema".

El texto del artículo primero de esa ley es elocuente: "Artículo 1. La finalidad del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Por lo tanto, es de pública conveniencia simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de esos documentos en dicha oficina. Es contraria a todo interés público, toda disposición o procedimiento que tienda a entorpecer o dificultar esos trámites, o que en su aplicación produzca tales resultados".

Se transformaron en disposiciones legales algunas reglamentarias y otras de uso común y práctica en el funcionamiento del Registro. Como se dijo, por tratarse de normas legales, que reformaron en muchos casos tácitamente Otras que no podían ignorar los Registradores, al estar por encima de las reglamentarias, se logró dar solución a muchos Problemas que constituían verdaderas murallas en la celeridad de las inscripciones (Solano-Chacón 1996)<sup>114</sup>.

Esta función primigenia de inscribir obliga el Registro Nacional a utilizar todos sus recursos materiales y de personal, con el fin de crear eficiencia y eficacia en la consolidación del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva. Esta obligación es una herencia delegada desde el Estado para el desarrollo de país, competencia que, cómo se ha consolidado en otras latitudes entre ellas la española, con la cual compartimos una directa tradición registral

El Registro de la Propiedad se lleva en libros foliados y visados judicialmente (art. 238.1 LH)<sup>115</sup>. Dichos libros, conforme a los nuevos párrafos 2.0 y 3.0 del art. 238 LH —introducidos por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad—, deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido. El Registro, además, dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático.

---

<sup>114</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 123.

<sup>115</sup> Ley Hipotecaria Española Artículo 238. El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente. Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido. El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático. En caso de destrucción de los libros, se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938.

Los libros del Registro según menciona Hernández Gil (citado por Sánchez Calero y Sánchez-Calero Arribas), afirma que son los enumerados en el art. 362 RH<sup>116</sup>. Todos ellos pueden ser clasificados en dos categorías: una, constituida por los libros principales, que son los que contienen datos fundamentales relativos a los derechos y actos publicados, por lo que sólo los asientos en ellos practicados tienen eficacia registral propiamente dicha, y otra, formada por los libros auxiliares, que son los que facilitan el manejo de otros o están ordenados para fines fiscales o de estadística.

Tienen el carácter de principales, conforme a la enumeración del art. 362 RH, el libro diario de las operaciones del Registro, el de inscripciones y el de incapacitados (Sánchez-Calero Arribas 2015, 31)<sup>117</sup>.

Esta tradición derivada del sistema registral español se refleja en la utilidad práctica de los soportes para la información registral usada en Costa Rica, la cual en su momento fue usado por los Registradores y hasta el día de hoy sigue siendo consultado tanto por los colaboradores registrales como por los notarios, en búsqueda de la comprobación de hechos documentales.

#### **4.3 Medios de resguardo de la información registral**

Como se he expuesto hasta el momento, los registros han utilizado diversas formas de inscripción a través del tiempo en procura de organizar correctamente la información que llega a su huerto, señalando en el inicio estrategias que se han ido modelando según el arribo de nuevas técnicas y tecnologías

Sin embargo, se empleó en un principio, en nuestra reforma, un único folio, el cual en caso de haberse podido movilizar con rapidez, hubiera sido suficiente para garantizar todos los principios del Registro Público. Sólo que no fue fácil su manejo con rapidez, y aunque subsiste, tiene la advertencia del mismo Registro, de que debe completarse con los datos del computador.

---

<sup>116</sup> Reglamento Hipotecario Español Artículo 362. En los Registros de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes: Libro de inscripciones. Diario de las operaciones del Registro. Libro de incapacitados. Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que éstos no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General. Libro de estadística. Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos. Inventario; y Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.

<sup>117</sup> Sánchez Calero y Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 31.

Se pasa así a un nuevo capítulo en la historia del Registro Público de la propiedad inmueble: la inserción en la memoria de un computador u ordenador de palabras, de todos los principios desarrollados por muchos años relativos a esa institución, y todos los datos necesarios al buen servicio y la seguridad para el usuario. En un disco o cinta electromagnéticos se puede escribir todo lo que se quiera y en cualquier forma; la única diferencia es que no está escrita sobre papel, pero puede leerse con sólo accionar controles y una pantalla se ilumina con todo el texto inserto. Aún más: el sistema ofrece una movilidad muy satisfactoria para pasar la información sobre los distintos elementos de la inscripción. El futuro de los registros públicos estará en los visores de los computadores y en las placas microfotográficas. Hemos llegado al Folio Electrónico. Una de las ventajas de los viejos libros es que nos presentaban, con una enorme facilidad, la información histórica de cada inmueble o de cada crédito hipotecario. Con sólo pasar los folios teníamos el primer asiento con todos los datos descriptivos del inmueble; posteriormente, se sucedían las operaciones realizadas: ventas, hipotecas, gravámenes, etc. Es evidente que esa información se derivaba del documento presentado para su inscripción, ya fuera que se transcribiera totalmente, ya fuera que se extractara, estaba ahí a la vista (Solano-Chacón 1996)<sup>118</sup>.

La modulación efectuada al título, con respecto al extracto de la información elemental, indispensable para una exacta publicidad registral, dio un enorme salto a la modernidad con el inicio de la era informática, desde la utilización de programas computacionales muy rudimentarios a lo que se utiliza el día de hoy, sin embargo, en su momento fueron una solución expedida a la organización de los derechos registrables, contexto que no estuvo exento de polémica e incertidumbre

En el computador es posible que no esté en esa forma inmediata porque sería una cadena de imágenes muy extensa, pero sí subsistirán los datos que contenían tales asientos en forma resumida y sólo como guía para cuando interese. Es muy fácil y preciso fijar puntos de referencia en un ordenador de palabras. Todos los principios que rigen la materia registral, insistimos, se pueden incluir en la memoria, con la seguridad de que el computador los marcará con la precisión de un registrador. En nuestro sistema, y esto ha sido un acierto en la labor de cambio en el Registro, se microfilma el documento presentado y ahí queda en una cinta fotográfica en toda su integridad. Lo que el anterior sistema informaba por resumen, ahí está completo, fácil de consultar. No se puede decir que el Registrador

---

<sup>118</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 128.

extractó mal el contenido, o que cometió omisiones que desfiguran el texto. Tal y como se Presentó el documento, en la misma forma, queda inmóvil. Ahora bien, en el folio, o en la memoria del computador, ese documento está indicado con dos cifras: el tomo del Diario que lo recibió y el número de asiento que ocupó, de modo que se pueden ir acumulando por orden estricto de presentación para efectos legales que hemos estudiado (Solano-Chacón 1996)<sup>119</sup>.

Este conglomerado de medidas usadas desde antaño, hasta el día de hoy, no están libres de tener un fundamento legal, que brinda sustento a la administración pública para tomar las decisiones de cara al servicio público que se brinda; el artículo 1 del reglamento al registro público denota una disposición amplia de las competencias institucionales

Artículo 1º-Del Registro. El Registro Público, tiene bajo su competencia y a solicitud de parte, la registración y la expedición de certificaciones acerca de sociedades mercantiles y civiles, asociaciones civiles y poderes de personas físicas, valiéndose para ello de las técnicas de microfilm, y cualquier otra tecnología moderna (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>120</sup>.

Se desprende de este artículo, gran cantidad de funciones y tareas a realizar por los colaboradores institucionales, con el finde brindar un servicio transparente impactando muchas disciplinas de las ciencias jurídicas. Relacionado a este artículo base en el mencionado reglamento, existen otros acápites que se relacionan directamente con los medios de resguardo de la información

Artículo 68.-Procesamiento electrónico de datos. El procesamiento electrónico de datos es el medio técnico de la registración, por el cual se introduce, procesa, actualiza y archiva la información registral contenida en la unidad de información, en dispositivos propios de un ordenador o computador.

Artículo 69.-De la digitalización de documentos. La digitalización de documentos es un medio auxiliar de la publicidad registral que consiste en la captura de imágenes por medio de un aparato lector óptico, las cuales se guardan en la base de datos y pueden ser consultados por toda persona.

---

<sup>119</sup> Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema*, 129.

<sup>120</sup> Poder Ejecutivo, "Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998", consultado el 13 de agosto, 2019, SINALEVI.

Artículo 70.-De la Microfilmación de Documentos. La microfilmación de documentos es otro medio técnico auxiliar de la registración, que garantiza plenamente el principio de literalidad de los actos o contratos registrables, presentados a este Registro (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>121</sup>.

Estas disposiciones operativas y medios de resguardo de la información registral han ido tomando forma en el tiempo y se han materializado desde muchos años atrás, como lo hemos estudiado. A forma de recopilación ilustrativa se adjuntan una serie de imágenes, en cuya parte superior se acota brevemente su referencia.

Ilustración 1: Tomos de Bienes inmuebles en sus estantes<sup>122</sup>.



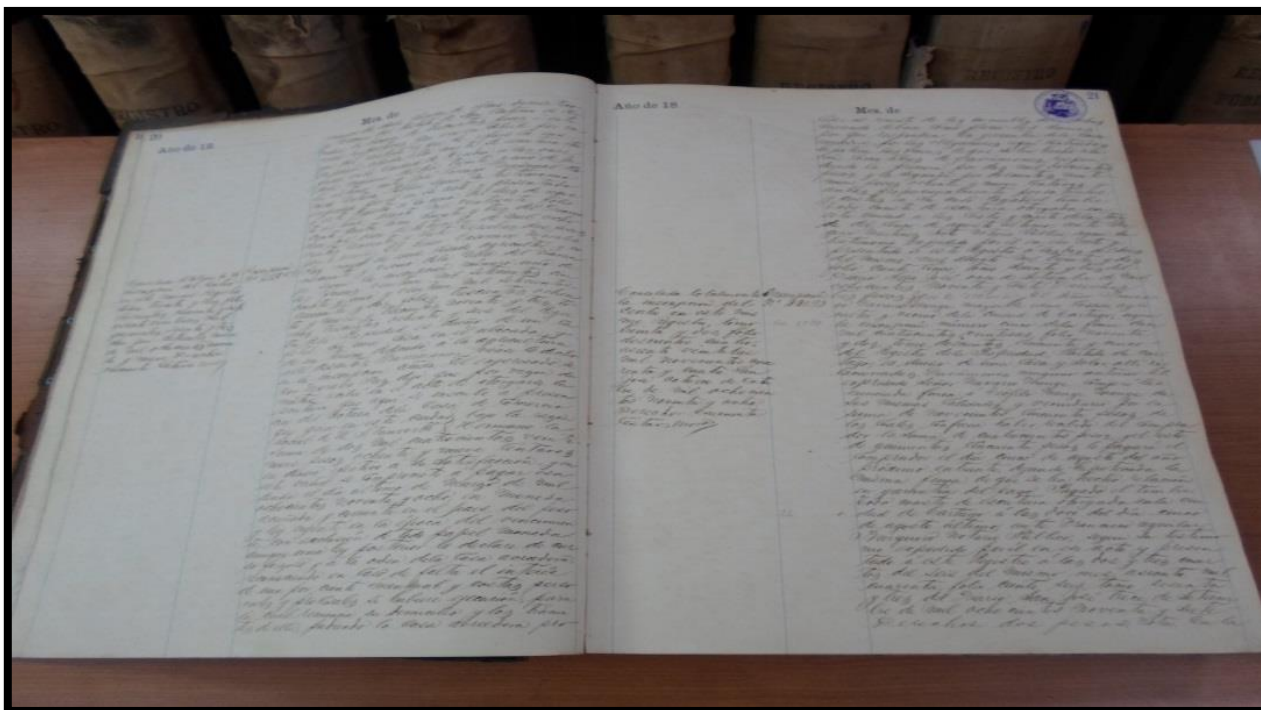
**Ilustración 1 : Tomos de Bienes inmuebles en sus estantes**

Ilustración 2: Tomo de Bienes inmuebles abierto<sup>123</sup>.

<sup>121</sup> Poder Ejecutivo, "Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998", consultado el 13 de agosto, 2019, SINALEVI.

<sup>122</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Archivo de Tomos", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.





**Ilustración 2: Tomo de Bienes inmuebles abierto**

<sup>123</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Tomo de inscripción abierto", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Ilustración 3 : Visor de Microfichas, resultado de la microfilmación de la información registral<sup>124</sup>.



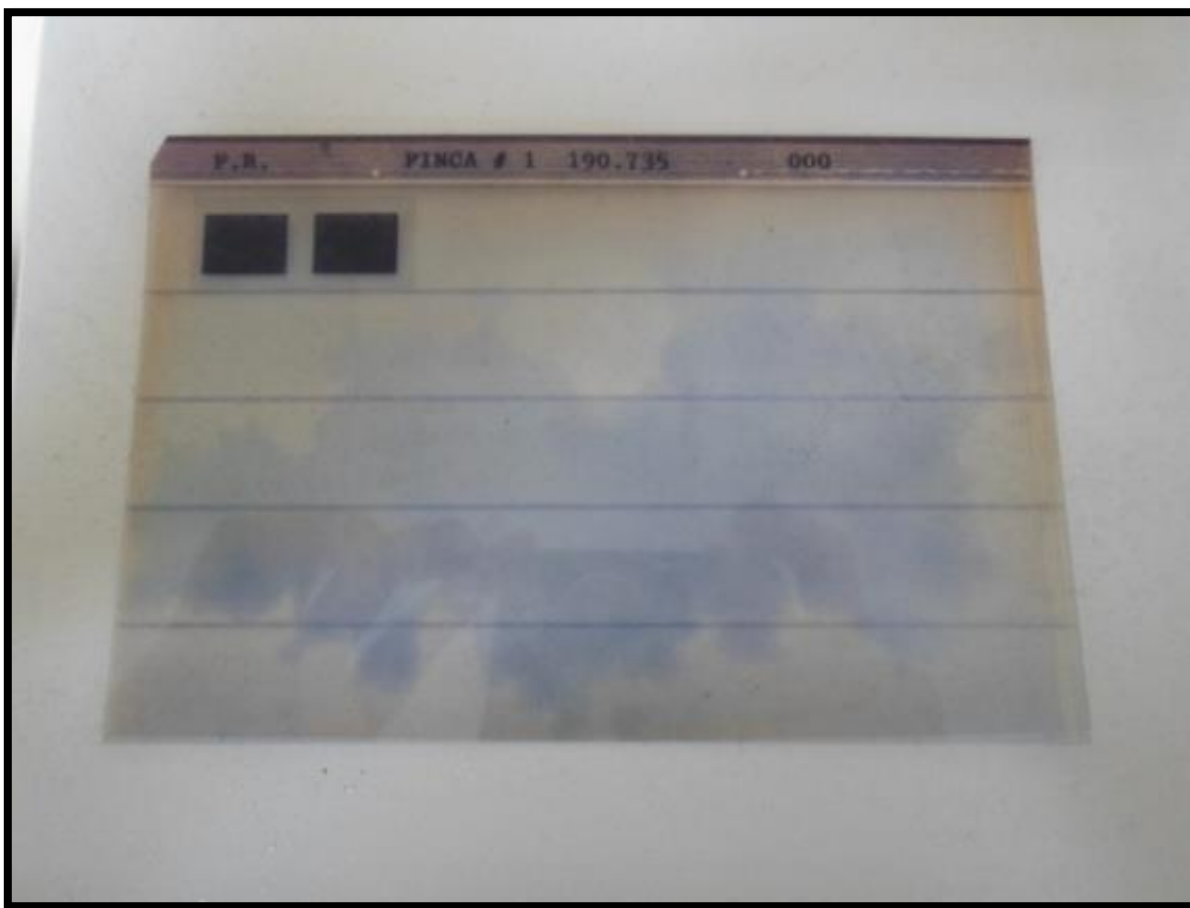
**Ilustración 3: Visor de Microfichas, resultado de la microfilmación de la información registral**

---

<sup>124</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Visor de Microfichas", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Ejemplo de los antiguos soportes utilizados para el aseguramiento del sistema de folio real. Información de una finca vista desde el antiguo sistema de Microfichas, Se capta una microficha y el visor que se utiliza para observarlas.

Ilustración 4: Microficha, resultado de la microfilmación de la información registral<sup>125</sup>



**Ilustración 4: Microficha, resultado de la microfilmación de la información registral**

Ilustración 5: Sistema de rollo e imagen, visor de imágenes y rollo<sup>126</sup>:

---

<sup>125</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Microficha", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.



**Ilustración 5: Sistema de rollo e imagen, visor de imágenes y rollo**

---

<sup>126</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, “visor de imágenes y rollo”, ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Ilustración 6: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen<sup>127</sup>.

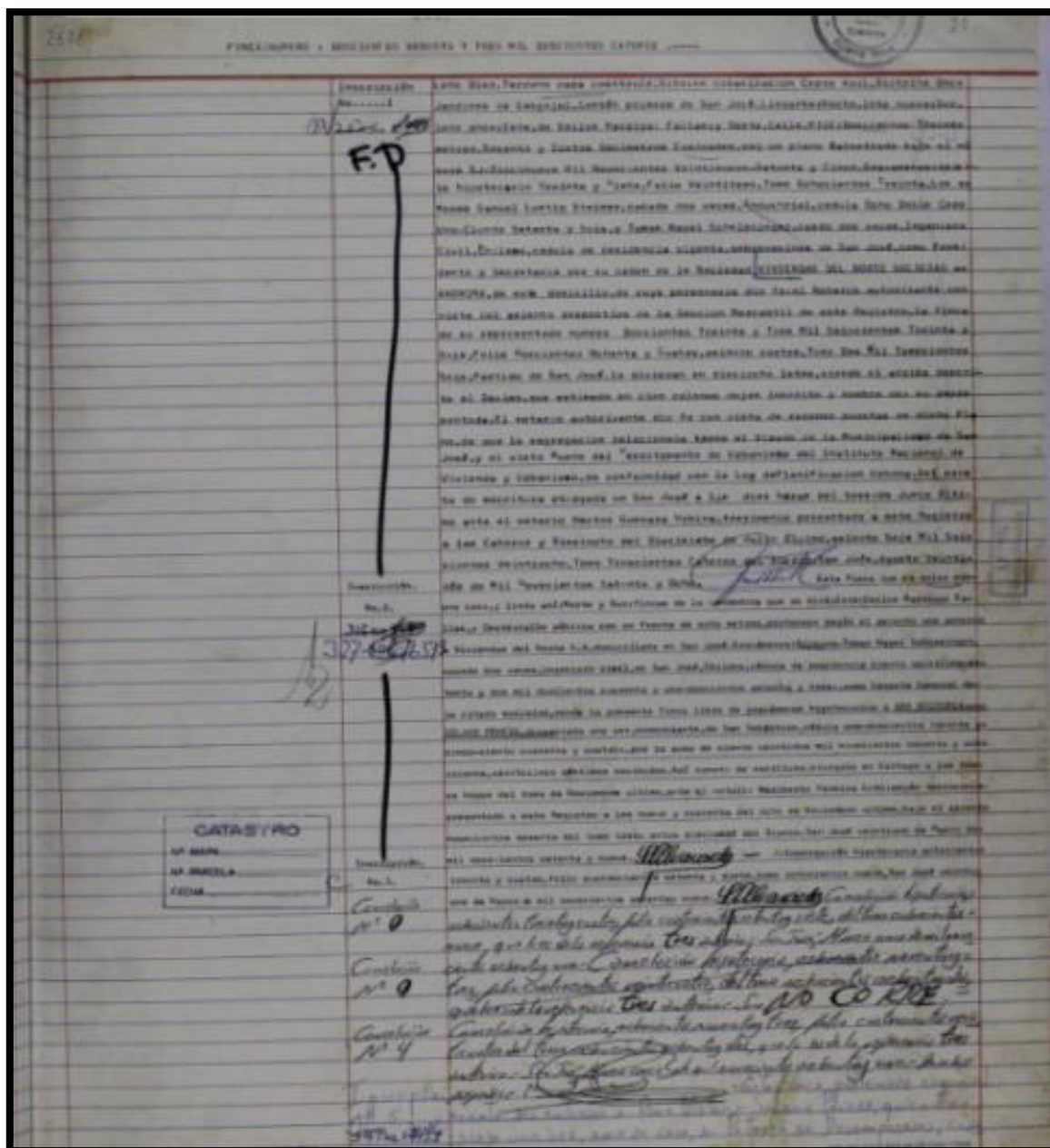


Ilustración 6: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen

<sup>127</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Tomo digitalizado", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Ilustración 7: Ejemplo 1: Finca común vista desde el sistema informático actual<sup>128</sup>:  
Provincia: 5- Matrícula: 21541-Derecho: 000

The screenshot shows a web browser window titled 'Consulta Finca en Derechos'. The address bar displays a URL from the Registro Nacional de la República de Costa Rica. The page header includes system information: 'SIRE', 'Fecha: 07/10/2013 10:08:14', 'Nombre-PC: BMPAD185', 'Usuario: LARGUELLO', 'Terminal: TTY', 'Dirección IP: 172.20.6.76', and 'Host: RNPAPL39'. The main content area is titled 'CONSULTA FINCA EN DERECHOS' and is divided into two sections: 'DATOS GENERALES' and 'DERECHOS'.

**DATOS GENERALES**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: NÚMERO: 21541

Naturaleza: TERRENO CULTIVADO DE PASTO DE JARAGUA

Provincia: 5-GUANACASTE Cantón: 2-NICOYA Distrito: 3-SAN ANTONIO

Área: 201,473.40 Metros Cuadrados

Valor Fiscal: 200,000.00 Número de Plano:

**DERECHOS**

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
000	Nombre: HACIENDA ESTAMPIDA UNIDAD Tipo Documento: CÉDULA JURIDICA Número: 3-102-153459		NO HAY	NO HAY	

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1/1)

At the bottom of the page, there is a footer with version information: 'Versión: v.1.0.1.r133', deployment date: 'Fecha deploy: 02/10/2013 14:47:02', and contact information for the 'Registro Nacional' including a phone number: 'Teléfono: (506) 22 02 08 87'.

**Ilustración 7: Ejemplo 1: Finca común vista desde el sistema informático actual**

La finca corresponde a la provincia de Guanacaste, es una propiedad común, cuyo dueño registral es una Sociedad Anónima como total dominatario del bien.

La anterior exposición de imágenes son el legado desde la antigüedad hasta el presente, de los diferentes soportes para organizar y publicitar la información registral, es importante aclarar que tanto la información contenida en los tomos, como en las microfichas, se encuentra digitalizada en los servidores informáticos de la institución y está disponible tanto para Registradores, Notarios y cualquier particular interesado en la información pública que se custodia.

<sup>128</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Finca común vista desde el sistema informático", ca. 2013, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

## **Términos clave**

Registros públicos, organización, información registral

## **Resumen**

En esta lección se facilita que el estudiantado reconozca a través del tiempo la organización de los registros públicos costarricenses con el fin de comprender el sistema registral de Costa Rica y establecer diferencias con otros sistemas estudiados en otras lecciones.

## **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.



Carlos Alberto es un técnico en ciencias agropecuarias, con vasta experiencia en cultivos como la piña; desde algunas semanas atrás está contemplando la posibilidad de desarrollar esta fruta en un inmueble de su abuelo Camilo, finca de gran extensión territorial adquirida cuando era joven, ubicada en una zona propicia para el cultivo de la piña, pero su abuelo desconoce la situación actual del inmueble, le comentó que muchísimos años atrás (años 70s) le pago a un notario para la inscripción de la propiedad, ya que en su momento la adquirió por un traspaso de posesión. Don Carlos, al ver una posibilidad de inversión en ese inmueble, crear empresa y generar empleos en la zona, acude su la notaria con el fin de solicitar asesoría para el aprovechamiento del bien.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuáles serían en orden cronológico los soportes de información registral a consultar en la búsqueda de la finca de Don Camilo, con el fin de ubicar con certeza si esta fue inscrita?
2. ¿Qué tipo de documentos registrales puedo solicitar para probar ante terceros que la propiedad está a nombre de Don Camilo?
3. ¿Cuál es la responsabilidad institucional del Registro Nacional ante la correcta inscripción del este bien?

### **Unidad Didáctica 3**

#### **Principios Elementales del Derecho Registral Patrimonial**

##### **Objetivo General de la Unidad**

- ❖ Determinar los principales elementos del Derecho Registral patrimonial mediante el conocimiento de su concepto, importancia y clasificación, así mismo resolver problemas en materia registral.



## Lección 5. Seguridad Jurídica Registral

### Objetivo de aprendizaje

- ❖ Conocer sobre los diferentes aspectos asociados a fe pública registral, fines y particularidades sociales del registro.
- ❖ Distinguir entre seguridad jurídica y seguridad económica.
- ❖ Aplicar los principios de seguridad pública a casos específicos del Derecho Registral Patrimonial.

### 5.1 Concepto

La definición conceptual, de seguridad jurídica registral va más allá de un determinismo inequívoco del fenómeno, conglomerada una serie de elementos y acciones que se construyen desde la perspectiva del Derecho Registral, y es ahí donde proteccionismo cobra un sentido lógico y a la vez jurídico en el desempeño de funciones tan importantes como la notarial y registral

En la actualidad, el Derecho Registral ha ido adquiriendo una posición dentro del ámbito jurídico, que su aplicación se hace necesaria en los diferentes actos o contratos que se realicen, a propósito de un tráfico mercantil de bienes que busca para las partes contratantes, seguridad en esas transacciones económicas.

Si bien el Derecho Civil, Mercantil o de otra naturaleza, fijan las especificaciones y condiciones legales en que se fundamenta el acto rogado, el Derecho Registral contiene normativa que llevan a publicitar en forma exacta y eficaz ese acto o contrato, a efecto de dar conocer al público en general. Con ello también logra, que el transmitente y adquirente del negocio jurídico que se inscribe, alcancen a obtener seguridad de su acuerdo no va a ser violentado por persona diferente a ellos (Ortiz-Mora 2016, 401)<sup>129</sup>.

La estabilidad brindada por la publicidad confiere un espectro de impacto sumamente alto, llegando a latitudes sin límites gracias a la digitalización de los servicios concernientes a los medios de esa información; previamente a este

---

<sup>129</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. 401.

producto, el documento notarial es requerido en la corriente registral tratándosele con la rigurosidad que este requiere.

Una vez que el acto o contrato sea rogado para su inscripción al Registro, esa institución ofrece a las partes aplicar a lo pedido un procedimiento dentro de un marco legal basado en principios registrales, que vienen a otorgarle a lo rogado características de validez y exactitud. Al mismo tiempo el efecto del acto de inscripción es de seguridad y fe pública. El usuario confía que lo inscrito en el Registro es verdadero y conforme a la realidad extrarregistral.

El sistema de folio real en que se basa los procesos de registro en Costa Rica, consiste en la descripción exacta del bien jurídico que se pretenda inscribir. En esa descripción se especifica las características objetivas y subjetivas, que llevan al usuario a tener una información amplia del bien con el que pretende hacer una transacción económica. La aplicación de principios como el de tracto sucesivo, el de legitimación y el de legalidad, vienen a fortalecer el procedimiento registral y dar seguridad al usuario, ya que el registrador verifica y analiza la concatenación de los derechos que se transmiten o gravan, a la luz de un marco legal que comprende la información dada por el propio Registro, la normativa aplicable al caso que se ruega y a los principios registrales (Ortiz-Mora 2016, 402)<sup>130</sup>.

La armonía de seguridad brindada, que deriva de los principios registrales y se solidifica en el filtro de legalidad, competencia del Registrador y del sistema, como bien lo indica la jurista Ortiz Mora. Derivado de todas las disertaciones en el apartado, es pertinente a este punto desde una perspectiva doctrinaria y legislativa, abordar que se entiende por seguridad jurídica en el ámbito registral.

Saltando de la mención legislativa a la consideración doctrinal, podemos concluir que la seguridad jurídica, como interés general, no sólo exige que las normas sean claras y accesibles para el ciudadano, sino que también será necesario que el ordenamiento jurídico genere entre los individuos la suficiente confianza respecto a la estabilidad de sus propias normas. Por lo tanto, en este sentido la seguridad jurídica engloba, por un lado, una buena construcción del ordenamiento jurídico en cuanto a sus principios, estructura, calidad de las normas, publicidad y viabilidad, lo que asegura que quienes intervengan en el mundo jurídico podrán confiar en que las leyes no serán alteradas salvo por razones de peso suficientemente valoradas y, por otro, la claridad normativa que, en palabras del Profesor Pérez Luño, «(...) requiere una tipificación unívoca de los supuestos de

---

<sup>130</sup> Ibid. 402.

hecho que evite, en lo posible, el abuso de conceptos vagos e indeterminados, así como una delimitación precisa de las consecuencias jurídicas. Con lo que se evita la excesiva discrecionalidad de los órganos encargados de la aplicación del Derecho». Desde esta doble dimensión, el Profesor Pérez Luño habla de la faceta objetiva y subjetiva de la seguridad jurídica. La primera alberga la regularidad estructural y funcional del sistema jurídico y la segunda la certeza del Derecho. El autor, afirma que, para poder cumplir ambos objetivos, es necesario disponer de los medios de publicidad adecuados que permitan a sus destinatarios contar con un conocimiento suficiente del Derecho. De este modo, la publicidad se convierte, sin duda alguna, en una de las características esenciales de la seguridad jurídica (Pelayo Olmedo 2007, 218)<sup>131</sup>.

El concepto señalado aborda gran cantidad de aristas, en un esfuerzo por amalgamar elementos que consolidan la fortaleza de su base legal y operativa, buscando una publicidad certera para la seguridad de quien busca el amparo del Registro.

## **5.2 Fe Pública Registral, fines y particularidades sociales del Registro**

El principio de fe pública registral denota una fortaleza derivada desde la doctrina registralista, que se traduce en una serie de manifestaciones constatables, como la normativa que la sustenta y otras fuentes del Derecho inspiradas en este postulado, como herramienta de resolución de problemas prácticos.

Previo a emitir nuestras consideraciones de fondo es importante ahondar sobre el consagrado Principio de Fe Pública Registral que es una figura jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. De este principio derivan dos presunciones: a) presunción positiva de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) presunción negativa de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el

---

<sup>131</sup>José Daniel Pelayo Olmedo, *Las comunidades ideológicas y religiosas, la personalidad jurídica y la actividad registral*, (Madrid, España: Ministerio de Justicia de España, 2007), 218. Accessed August 16, 2019. ProQuest Ebook Central.

Registro no existe jurídicamente (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>132</sup>.

El análisis realizado por el Tribunal Registral Administrativo plantea un escenario claro sobre la practicidad de la fe pública registral, y como esta es aplicada por medio de presunciones indispensables para su correcto entendimiento. Lo que traza una finalidad inherente al fenómeno.

El principio de fe pública registral es el principio por el cual al tercero registral se le protege su derecho adquirido sobre la base de la información que el Registro facilita, siempre y cuando cumpla los requisitos que la ley impone non domino e que inscriba su derecho. Concepto realiza una vez que ha que también lo recalca la doctrina y legislación española (cuando manifiesta que “en virtud de este principio el tercero adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral, es mantenido en la adquisición a exigidos por la ley” nuestro ordenamiento peruano. inscrito su derecho, con los demás requisitos) siendo esta el precedente del principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento peruano (Calvay Odar 2012, 9)<sup>133</sup>

De lo anterior se desprenden una serie de particularidades que impactan socialmente al Registro Nacional, como institución garante y brazo operativo de la seguridad jurídica propia de su función; a razón de esto, la legislación registral muestra atisbos de inmediatez con el sujeto meta, que en sí, es la inspiración del esfuerzo de sus colaboradores

Artículo 110.-De la Dirección de Oficinas Regionales. El Director será el encargado de gerenciar la Dirección, controlar los procesos administrativos así como los procesos registrales; con el propósito de cumplir los objetivos establecidos en general para cada una de las Oficinas Regionales. Será el encargado de velar por el cumplimiento de las labores en dichas Sedes.

Corresponde a esta Dirección:

---

<sup>132</sup> Tribunal Registral Administrativo, Resolución Definitiva: Voto 0150-2019 del 27 de marzo del 2019. 10:00 horas. Expediente 2018-0512-TRA-RI (DR)

<sup>133</sup> Mayobanex W Calvay Odar, *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?* Revista de Investigación Jurídica. IUS. 02(4), 2012. (Lima, Perú: Red Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2012), 9. Accessed August 16, 2019. ProQuest Ebook Central.

g) Cooperar con la Dirección General y Junta Administrativa en la Proyección del Registro Nacional y sus sedes regionales, mediante canales de comunicación abiertos con los usuarios, con el objeto de mantener una imagen institucional vigente y congruente con la realidad social y económica. (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>134</sup>

La normativa antes transcrita, es un reflejo de ese vínculo social de acercamiento que el Registro Nacional debe promover, evidenciando los compromisos que la institución adquiere en su labor diaria como un agente pilar en el desarrollo y prosperidad del país, consolidando la seguridad jurídica y económica.

### **5.3 Seguridad jurídica y Seguridad Económica**

La seguridad jurídica y económica siempre ha tenido una relación directa y reciproca con respecto al mercado comercial y la estabilidad sustentada en el ordenamiento normativo. El aumento del intercambio de bienes y servicios en un mundo globalizado, y el tránsito de capitales de inversión, exigen estabilidad y certeza para su aprovechamiento.

El progreso humano se conecta con la seguridad jurídica pues ésta permite la acción racional y libre del individuo en sociedad, única fuente de progreso si se admite la capacidad infinita de aprendizaje de nuestra especie.

El aumento de la producción global de una comunidad durante un lapso puede provenir tanto del aumento, ya sea cuantitativo o cualitativo, de la capacidad de producción y/o del mejor uso de la misma. En el primer caso se dice que hubo crecimiento económico; en el otro, que hubo desarrollo económico, aunque esta expresión también se utiliza para referirse a mejoras que permiten reducir la distancia productiva entre distintas comunidades, independientemente de sus causas.

A diferencia de los conceptos objetivos anteriores, la noción de Progreso Económico es valorativa, pues se refiere "al aumento de bienestar social, no existiendo con independencia del progreso humano integral, sino como la parte del mismo que se deriva de la actividad económica".

---

<sup>134</sup> Poder Ejecutivo, "Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998", consultado el 17 de agosto, 2019, SINALEVI.

Abarca la consideración de valores extraeconómicos tales como los efectos de los procesos de producción sobre el ecosistema y sobre la calidad de las relaciones humanas.

Dado nuestro interés en analizar sus relaciones con la seguridad jurídica, nos concentraremos en la seguridad jurídica de los derechos vinculados con las operaciones económicas (Gioffré 1994, 20)<sup>135</sup>.

Como bien lo expone el autor, la existencia de una relación entre la seguridad jurídica y las operaciones de naturaleza económica, se reflejan en una lógica de adquisición de bienes o creación de estos, en búsqueda de incentivar el dinamismo de la actividad comercial, utilizándolos como medios para la generación de mayor riqueza, de ahí la necesidad de un sistema de seguridad robusto y estable con respecto a los bienes.

El origen de la propiedad en muchos casos es incierto, por la existencia de diferentes fuentes de legitimidad y por la falta de conocimiento en torno a la jerarquía en leyes y decretos. En muchas ocasiones existe una contradicción entre leyes de la misma jerarquía.

La falta de certeza en los derechos de propiedad y la confusión que se genera a partir del origen de los mismos genera una actividad discrecional de los funcionarios en las instituciones, misma que induce a sobornos y corrupción. La falta de claridad en los antecedentes de registro y el oportunismo político generan esta situación.

La ausencia de certeza jurídica en los títulos de propiedad no otorga seguridad en la inversión, la inhibe e incrementa el riesgo tanto para el capital nacional como extranjero, reduciendo la generación de empleos y oportunidades, disminuyendo por ende también la productividad. En consecuencia, se detiene el crecimiento económico.

Si no hay claridad en los derechos de propiedad, la imposición de la recaudación no resulta legítima ni eficiente (Terzi 2008, 73)<sup>136</sup>.

El autor aboga por necesidad de transparencia en la función registral, y su importancia para la certeza del inversionista nacional y extranjero en búsqueda de consolidar inequívocamente los derechos de propiedad que representan en

---

<sup>135</sup> Marcelo A Gioffré y Mario J Morando, *Económica y Orden Jurídico, El Impacto de la Juridicidad en los Procesos Económicos* (Buenos Aires, Argentina: Ad-Hoc, 1994), 20.

<sup>136</sup> Claudia Terzi, *Derechos de Propiedad y su Función Económica y Social* (Ciudad de México, México: Porrúa 2008). 73.

cualquier nación, desarrollo y pertenencia para el esfuerzo de prosperidad en sus pobladores.

Los derechos de propiedad son una de las condiciones de un desarrollo sostenible, fortaleciendo e incentivando la participación ciudadana en coordinación con el sector privado y público en beneficio de las comunidades.

La certeza jurídica en la propiedad representa un incentivo muy grande para los ciudadanos. Les otorga poder de decisión y poder político para escoger a sus gobernantes, propiciando una participación democrática más intensa.

La pobreza y marginación podrían ser producto de la falta de derechos de propiedad bien definidos. La falta de derechos de propiedad inhibe la inversión y la generación de fuentes de empleo.

Los procesos involucrados en los cambios institucionales provocan un gran impacto en la evolución de los derechos de propiedad. Se establecen negociaciones y compensaciones para modificar los derechos de propiedad, que se traducen en la adopción de Instituciones, que finalmente pueden provocar logros económicos y sociales (Terzi 2008, 73)<sup>137</sup>.

La propiedad privada como medio de desarrollo y prosperidad, es una herramienta en las sociedades democráticas y pilar de las libertades individuales, según el fin que se le dé a la misma, pudiéndose utilizar por el propietario como un medio de fomento a la riqueza y por ende de capital semilla para la generación de posibilidades de inversión y producción. En ese plano, es donde la legislación ampara la certeza del derecho de propiedad en la seguridad jurídica registral.

Artículo 3- Alcances de la seguridad jurídica registral

El Registro Inmobiliario tutela y garantiza el derecho de propiedad inscrito y demás actos o contratos sobre bienes inmuebles.

La seguridad jurídica registral sobre la información inscrita alcanza al:

- a) Titular inscrito.
- b) Tercero registral de buena fe (tercero registral protegido).

---

<sup>137</sup> Claudia Terzi, *Derechos de Propiedad y su Función Económica y Social*, 74.

c) Ubicación y descripción física del inmueble en el mapa catastral (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 2018)<sup>138</sup>.

La dimensión económica en la seguridad jurídica que brinda el Registro Nacional, va más allá de una escueta percepción sobre la necesidad de inscribir aquel patrimonio que es susceptible a ser resguardado, muestra un ideario país, en cuanto a la proliferación de la riqueza, las libertades individuales y el libre mercado como un vehículo a ser aprovechado en el comercio global de bienes y servicios; de ahí la necesidad de una institucionalidad en función de estos derechos.

#### **5.4 Seguridad Jurídica como finalidad del Registro**

La construcción burocrática e institucional del Registro, responde a una serie de necesidades país que han sido previamente delegadas desde el marco normativo de justicia y seguridad, inmerso en el principio de legalidad de la administración pública, traducándose en la creación de instrumentos como el plan estratégico y el conglomerado de políticas institucionales contenidas en él.

Los sistemas jurídicos, en general, se basan en dos principios: la justicia y la seguridad. Si hubiese escogencia, el sistema se inclinaría por el principio de seguridad.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble en Costa Rica, es pilar de la seguridad jurídica, ya que los ciudadanos pueden realizar transacciones amparados a la publicidad registral que da esta Institución.

La seguridad jurídica y la publicidad registral son los dos principios de derecho que orientan la actividad registral.

La registración de los diferentes actos y contratos que se realiza en el Registro Público de la Propiedad Inmueble tiene como finalidad proteger los derechos adquiridos en ellos. Mediante la publicidad de sus inscripciones cualquier persona puede saber la situación de los bienes o derechos que le interesen (Sibaja-Morales 2007, 30)<sup>139</sup>.

---

<sup>138</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 9602 Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria: 13 de agosto de 2018”, consultado 14 de agosto, 2019, SINALEVI.

<sup>139</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, 30.



La estabilidad generada por medio de la aplicación de principios como la publicidad y seguridad, se consolidan a través de actuaciones y políticas institucionales que resultan en un ejercicio democrático de la transparencia, en defensa de quienes acuden a su amparo, y es ejecutada por profesionales dentro de un marco de legalidad riguroso, competencia exclusiva de los Registradores.

La función registral o función registral calificadora se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a un carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no registrado, con eficacia para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla. Es decir, consiste en la calificación que es el control de la legalidad de los documentos inscribibles. (Calvay Odar 2012, 5)<sup>140</sup>

La calificación registral es el control de legalidad que ejerce el Registrador en búsqueda de la seguridad Jurídica, finalidad de la misión institucional del Registro, en reiteradas ocasiones el Tribunal Registral Administrativo ha referido a esta competencia, dándole un contenido desde la norma y la práctica en el ejercicio diario.

El artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883 del 30 de mayo de 1967), en lo que interesa dice: **“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. ...”** (la negrilla no es del original). Ese numeral es claro al indicar que la finalidad del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos, por lo que, no es posible la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes a los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, ya sea por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan en los asientos registrales y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la ya citada Ley. En consecuencia, para su debida inscripción, los documentos que se presentan al Registro deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo el Registrador entrar a emitir un juicio de

---

<sup>140</sup> Mayobanex W Calvay Odar, *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?* (Lima, Perú: Revista de Investigación Jurídica. IUS. 02(4), 2012). 5.

fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Por tal razón, la función calificadora del Registro, prevista y regulada en el artículo 27 de la Ley de referencia, y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, requiere que, de previo a la inscripción de un documento, y en cumplimiento al principio de legalidad contemplado en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, el Registrador realice un examen con el fin de verificar que los documentos que se le presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título, y en general también, a toda la información que conste en ese Registro (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa 2006)<sup>141</sup>.

La referencia hecha por los jueces expone muy claramente la envergadura de la tarea asumida por el Registro y los colaboradores encargados en concretarla, esta sinergia conlleva la construcción de todo un método compuesto de gran cantidad de procesos, los cuales buscan una sincronía entre lo esperado y el resultado a obtenerse, que es la finalidad de instituir un Sistema de Seguridad Jurídica Registral.

### **Términos clave**

Seguridad jurídica registral, seguridad económica, fe pública registral.

### **Resumen**

En esta lección el estudiantado conocerá sobre los diferentes aspectos asociados a fe pública registral, fines y particularidades sociales del registro, facilitando así su conocimiento respecto a los principios elementales del Derecho Registral Patrimonial. Así mismo podrá distinguir entre seguridad jurídica y seguridad económica, comprendiendo la importancia de la seguridad jurídica como finalidad

---

<sup>141</sup> Tribunal Registral Administrativo, Gestión Administrativa: Voto No 004-2006 del 02 de enero de 2006, 13:50 horas. Expediente No 2005-0154-TRA-BI

del Registro. El aplicar los principios de seguridad pública a casos específicos del Derecho Registral Patrimonial es un elemento relevante en esta Unidad didáctica.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.

Frederick es un empresario extranjero que desea importar gran cantidad de productos de países como Israel, Estados Unidos de Norteamérica, Singapur y Japón. Desconoce el sistema de resguardo registral que impera en el país, pero entiende que es de gran importancia para el desarrollo de su actividad comercial dada la naturaleza de los productos que desea importar y colocar en el mercado nacional; debido a esto acude a la notaria con el fin de asesorarse al respecto, y establecer si es conveniente invertir en este país.

- Preguntas para la discusión.
1. ¿Cuáles serían tres principios registrales que usted plantearía al inversionista, respecto a la seguridad económica brindada por el Registro, para asegurar lo fiable de las inversiones a realizar?
  2. ¿Qué leyes y artículos utilizaría con el fin de explicarle el sistema de seguridad jurídica registral que brinda el ordenamiento jurídico del país?
  3. ¿Cuál sería para usted, la misión más importante del Registro, de cara a la generación de riqueza, emprendedurismo y erradicación del asistencialismo social?

## **Lección 6. Publicidad Registral**

### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Diferenciar entre publicidad formal y material considerando conceptos, alcances, efectos, entre otros elementos.
- ❖ Comprender conceptos como tercero registral, protección registral, legitimación, fe pública registral, oponibilidad e inoponibilidad.
- ❖ Realizar ejercicios de aplicación de los conceptos estudiados.

### **6.1 Concepto, importancia, diferentes clases**

La tradición registral que se comparte en Iberoamérica ha dado como origen a grandes pensadores en esta ciencia jurídica; en este manual se ha ido definiendo conceptualmente cada uno de los términos esenciales para el correcto entendimiento de la disciplina y el de publicidad registral no será la excepción.

La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognocibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de resoluciones administrativas, judiciales y demás. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, documentos que se

encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz (Calvay Odar 2012, 6)<sup>142</sup>.

La importancia derivada de la publicidad como medio de transparencia y seguridad para propios y terceros, recae en el Estado por medio del Registro, como garante de este pilar, pudiéndose constatar los hechos documentales que se desprenden de los instrumentos públicos que llegan a la institución.

Las tareas de registración pública han sido tradicionalmente entendidas como una función esencial del Estado: "Entre las diversas actividades que el Estado realiza como autoridad, en ejercicio de sus atribuciones, en forma de función administrativa, para dar satisfacción a las exigencias individuales y sociales, está la del Registro cuyo objeto es la inscripción de los derechos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles, de interés público y permanente, susceptibles de producir consecuencias jurídicas en contra de los terceros, para darlos a conocer por medio de la publicidad registral a esas personas que no intervinieron en dichos hechos y actos, y así surtan efectos en su contra, completos, para la certeza y seguridad de los bienes y derechos inscritos y para la posibilidad de cumplimiento del Derecho en las relaciones en general, en bien de la tranquilidad de las personas. (Castro Marroquín 1962, 40)<sup>143</sup>

Esta difusión estructural en la información del sistema tiene un eco legal vigente, específicamente en la Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público; el artículo 32 explica los efectos de la publicidad registral vertientes de los asientos que se producen con la presentación o inscripción.

Artículo 32.- El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos. (Poder

---

<sup>142</sup> Mayobanex W. Calvay Odar, *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?*, 6.

<sup>143</sup> Martín Castro Marroquín, *Derecho de Registro* (Ciudad de México, México: Porrúa, 1962), 40 y 41.

Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>144</sup>

Producto del análisis teórico y práctico de la publicidad registral se puede identificar marcadamente dos clases, cuya representación en su materialidad se diferencian como publicidad formal y publicidad material, siendo las primeras herramientas de publicidad y las segundas con un contenido más sustantivo desde su construcción conceptual.

La publicidad que brinda los Registros públicos se divide en publicidad material y publicidad formal. Esta clasificación de la publicidad en material y formal ha sido esbozada posiblemente por la doctrina germánica. Así la exhibición de los libros de Registro, informes y los certificados, en cuanto son herramientas de la publicidad, integran la publicidad formal; y en cuanto producen un efecto sustantivo (como la prioridad y la oponibilidad) son parte de la publicidad material (Calvay Odar 2012, 6)<sup>145</sup>.

La división hecha a la publicidad registral, no responde a un análisis meramente doctrinario, sino a la instrumentalización y efectos de ella, siendo esta diferenciación un acápite de gran importancia tanto para la función notarial como registral, en la utilización de los medios de publicidad y las consideración de fondo para las implicaciones de la misma.

## **6.2 Publicidad Formal, Concepto, Informes y Certificaciones registrales**

La publicidad registral se divide en dos dimensiones, una material y otra formal, su arista formal será objeto de este apartado, como pilar de la intermediación y transparencia de la función registral. A través del tiempo muchos autores la han definido dándole una connotación fáctica explicándola desde sus efectos.

Lacruz Berdejo (citado por Ortiz Mora) la trata como: "el aspecto formal de la publicidad del Registro, de acuerdo con la naturaleza y fines de la institución, rige la regla de apertura de los libros a la consulta de todos los interesados"

<sup>144</sup> Poder Legislativo, "Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967", consultado el 17 de agosto, 2019, SINALEVI.

<sup>145</sup> Mayobanex W. Calvay Odar, *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?*, 6.

Este autor define la publicidad formal desde la óptica del conocimiento. Todos los interesados pueden acudir al Registro, sin que ello genere otro tipo de acto más que el de información, el de publicidad noticia. Básicamente, existe una apertura del Registro como institución para que cualquier interesado acuda en búsqueda de información.

El artículo 240 de la Ley Hipotecaria costarricense supra citada, estableció que el registro es público para todas aquellas personas que tuviesen interés en averiguar el estado de los bienes o derechos reales inscritos. El artículo 449 del Código Civil, sigue ese lineamiento al establecer: "El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse" (Ortiz-Mora 2016, 564)<sup>146</sup>.

La vocación del Registro Nacional en Costa Rica es de puertas abiertas, cualquier interesado puede acudir a la publicidad registral e instruirte por medio de ella, del estado de los derechos, actos y negocios jurídicos que arriban a sus puertas, en cada uno de los cuatro registros públicos que lo conforman.

Obsérvese, como la legislación costarricense ha definido la publicidad formal, como el derecho que tiene cualquier interesado para acudir a sus instalaciones, en búsqueda de información sobre los bienes. Esta amplitud en obtener la información registral puede ser vista desde dos aristas: como un derecho o como un riesgo.

En cuanto a considerar que el Registro tiene el deber de brindar información y, por ende, el derecho del usuario a tener acceso a ella abiertamente, porque no existe ninguna limitación más que un procedimiento para obtenerla, surge la duda para el titular inscrito, de si esa información se le debe brindar a cualquier persona, que sin ser interesado o tercero la solicite y, si con ello, se estaría violando su derecho a la privacidad patrimonial.

En principio, la publicidad formal debería estar a disposición de las personas que podrían constituirse en terceros, mediante una relación contractual que involucre el bien jurídico registrado y, del cual se está obteniendo información, con el fin de constituir el relacionado contrato. Ello daría mayor privacidad al titular registral y, se le estaría protegiendo de posibles abusos en su propiedad, que personas inescrupulosas puedan realizar en su contra.

---

<sup>146</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 564.

Sin embargo, la línea que ha tomado el Registro desde sus inicios, con fundamento en la norma citada, es brindar información sin pedir ningún tipo de requisito. Se ha estimado que al ser el Registro una institución pública, también es pública la información que de allí se desprenda y bajo ese concepto, el usuario adquiriría una información exacta y transparente conforme a sus intereses. Con ello se da cumplimiento a la norma 46 Constitucional, que establece el derecho de los consumidores y de los usuarios, sin hacer distingo alguno, a recibir información adecuada y veraz. (Ortiz-Mora 2016, 565)<sup>147</sup>

El no requerimiento de legitimación para acceso a la información registral, no es una máxima en los sistemas registrales latinoamericanos, como es el caso argentino, teniendo que probar un interés real y oportuno para que la institución le proporcione la información que requiera; muy distinto al caso costarricense en el cual la publicidad formal resuelve esto de forma ágil.

Por otra parte, con la publicidad formal se trata de resolver la forma y los medios que permiten comunicar y trasladar al público estos efectos de la publicidad material. Es el soporte papel o electrónico de la información. Siendo los medios utilizados actualmente para cumplir con este fin las certificaciones, los informes registrales, copias certificadas, consulta electrónica y los testimonios de escrituras u otras reproducciones realizadas por el notario a los que se trasladan los efectos jurídicos del documento original. Tal como se indicó líneas atrás, el Registro Inmobiliario resguarda los intereses de terceros, siempre y cuando tengan sus bienes o derechos inscritos, tutelando así todo el sistema de Seguridad Jurídica Inmobiliaria (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>148</sup>.

El extracto anterior, esclarece los efectos de la publicidad formal desde un análisis por el superior jerárquico técnico jurídico del Registro Nacional, en procura de delimitar cuáles son sus alcances y practicidad ante terceros; interpretaciones que ha reiterado en una serie de fallos administrativos, señalando no solo la responsabilidad institucional en la eficiente prestación de este servicio, aunado a la posibilidad y responsabilidad de los particulares de acudir a ella.

El Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal

<sup>147</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 565.

<sup>148</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: VOTO 0004-2019 nueve de enero de 2019, 12:09 horas (Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR))



contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. Y en el presente caso, ha mediado una concatenación de errores e irregularidades en sede registral, que refleja una serie de movimientos registrales y de inscripción anómalos, que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa de Oficio 2006)<sup>149</sup>.

Esta jurisprudencia administrativa, evidencia la importancia de la exactitud en la publicidad registral, una tarea que no solo concierne al Registrador en la creación, extinción o modificación de asientos registrales, sino que vierte de una rogatoria notarial y a la vez, se soporta en una serie de medios y títulos, fundamentales para la claridad en la voluntad de las partes comparecientes. La exactitud que refleje la publicad formal es una tarea compartida entre quien la consolida y expone y también quien la requiere, para lo cual la legislación da un soporte claro.

Los medios por los que se materializa la publicidad formal, el artículo 32 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, regula la facultad para el Registro Nacional, de establecer los medios técnicos y tecnológicos para tramitar y publicitar la información registral. Por otra parte, en el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, se manifiesta: "la publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación". Todos estos sistemas son considerados auxiliares recíprocos y complementarios para garantizar la unidad, seguridad y congruencia en la información.

Bajo el concepto anterior varios son los medios por los cuales el Registro brinda información a los usuarios: tomos, digitalización, microfilmación, certificación, informe registral e internet (Ortiz-Mora 2016, 566)<sup>150</sup>.

Como menciona la autora existe una gran cantidad de medios de publicidad registral, analizados y expuestos en la anterior lección. Para caso de marras se abordarán dos de los más importantes medios, las certificaciones y los informes registrales.

---

<sup>149</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa de Oficio: VOTO 030-2007 quince de enero de 2007, 11:01 horas (Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI)

<sup>150</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 566.

La certificación, el Registro emite certificaciones de toda la información contenida en su base de datos. La titularidad, limitación, restricción de los derechos inscritos y demás información que conste en el Registro en torno a ellos, se puede acreditar en forma autentica con relación a terceros, mediante las certificaciones emitidas por debidamente firmadas por el funcionario competente.

Por medio de las certificaciones el Registro da fe de la información contenida en ella, hasta el momento de su expedición. Existen diferentes tipos de certificaciones mediante las que el Registro da fe de su contenido. Entre ellas: las certificaciones de bienes a nombre persona determinada, las certificaciones literales de los bienes inscritos, la certificación de plano catastrado y el certificado catastral.

En la actualidad, existe dentro de la estructura organizacional del Registro, la llamada Plataforma de Servicios Digitales (PADI). Por medio de esta plataforma se creó un canal de servicios integrado. La información que se brinda a través de las certificaciones que emite el PADI, proviene de todos los Registros que conforman el Registro Nacional (Ortiz-Mora 2016, 570)<sup>151</sup>.

Este pragmatismo en la prestación de los servicios, facilitada al usuario la claridad y certeza de la información que se resguarda, respaldándola por medio de una plataforma digital robusta, fácil de usar y al alcance de cualquier distancia, aunado a lo anterior, el servicio presencial de emisión de certificaciones es brindado por colaboradores de gran experiencia registral, siento estos, profesionales en Derecho.

---

<sup>151</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 570.

**Ilustración 8:** Modelo de Certificación Literal de bienes Inmuebles<sup>152</sup>, elaboración propia basada en el esquema utilizado por el Registro Nacional de Costa Rica como medio de publicidad. Dicho documento puede ser adquirido de forma física en cualquiera de las sedes de la institución o bien digitalmente por medio de la página web.

---

<sup>152</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Certificación Literal de bien Inmueble", ca. 2020, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

18/09/2019  
10:24

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL

PARTIDO DE  
ALAJUELA  
MATRICULA 00504814  
000

CERTIFICA LITERALMENTE:

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN DISTRITO 01 QUESADA CANTÓN 10 SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26.50 METROS LINEALES

SURMARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO

ESTEMARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO

OESTE: MARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO

MIDE: SEISCIENTOS METROS CON CERO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: A.1631330-2013

ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN FOLIO REAL
2-00237789	000	

PROPIETARIO:

NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO REGISTRAL

CÉDULA IDENTIDAD: 105240433

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO: DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00188941

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-07-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: No hay

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: Si hay

SERVIDUMBRE TRASLADADA

Citas: 037340000480001-0800001

FINCA REFERENCIA: 00128503

000

AFECTA A FINCA: 200237789 -000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN • "NO HAY"

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 0379-00006479-01-0002-00

FINCA REFERENCIA: 00128505-000

AECTA A FINCA: 200237789 -000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: "NO HAY"

SERVIDUMBRE DOMINANTE  
CITAS: 0379-00006479-01-0004-  
001  
FINCA REFERENCIA: 00128505-  
000  
AECTA A FINCA: 2-00237789 000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: \*\*NO HAY\*\*  
LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME EL  
ARTICULO 452 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL  
SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS      HORAS DEL 18 DE SETIEMBRE  
DE 2019

ADVERTENCIA  
ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO  
CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA

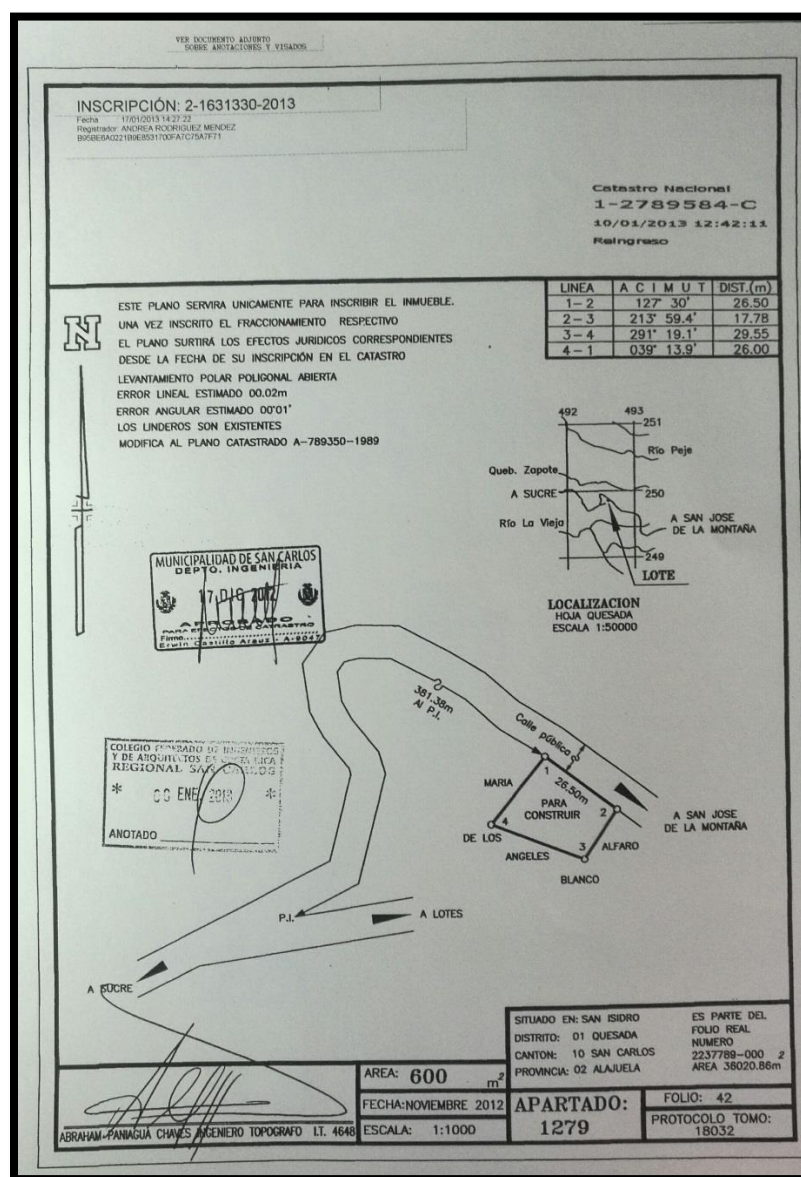
ÚLTIMA LINEA

SELLO

\_\_\_\_\_  
Nombre del Certificador

**Ilustración 8: Modelo de Certificación Literal de bienes Inmuebles**

**Ilustración 9:** Modelo de Plano catastro de bien inmueble<sup>153</sup>, elaboración propia basada en el esquema utilizado por el Registro Nacional de Costa Rica como medio de publicidad. Dicho documento puede ser adquirido de forma física en cualquiera de las sedes de la institución o bien digitalmente por medio de la página web.



### Ilustración 9: Modelo de Plano catastro de bien inmueble

<sup>153</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, “Certificación plano catastro de bien Inmueble”, ca. 2020, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

**Ilustración 10:** Modelo de Certificación Literal de bien mueble <sup>154</sup>, elaboración propia basada en el esquema utilizado por el Registro Nacional de Costa Rica como medio de publicidad. Dicho documento puede ser adquirido de forma física en cualquiera de las sedes de la institución o bien digitalmente por medio de la página web.

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CERTIFICA			
***ESTA CERTIFICACION NO ES VALIDA PARA SALIDAS DEL PAIS***			
LA PRESENTE PARA: EFECTOS VARIOS	PAO: 2019 NUMERO: 0000043021	Pag 1 de 2	
TIPO: BIENES MUEBLES			
EN EL INDICE COMPUTARIZADO EL VEHICULO PLACA:		*** BCV147	
SE ENCUENTRA EN EL SIGUIENTE ESTADO:		INSCRITO**	
CLASE:	PARTICULAR	CODIGO:	PARTICULAR
CITAS INSCRIPCION.....*		TOMO: 2012 ASIENTO: 00392840 SEC: 001	FECHA: 10.12.2012
MATRICULA ANTERIOR: **-		Para historial ver esta Ultima matricula.	
CARACTERISTICAS GENERALES DEL VEHICULO			
Marca.....*	HYUNDAI	Estilo.....*	TUCSON GLS
Categoria.....*	AUTOMOVIL	Capacidad... :	*****5 Personas
Serie.....*	KMHJU81BDDU588756	Nip.....*	2013
Carroceria.....*	TODO TERRENO 4 PUERTAS	Color.....*	AZUL
Traccion.....*	4X4	Peso Bruto... :	"2090.00 KGRMS.
Chasis.....*	KMHJU81BDDU588756	Peso Neto... :	"2090.00 KGRMS.
Vin.....*	KMHJU81BDDU588756	Longitud.....*	*****.MTS
Cabina.....*	DESCONOCIDO	Num.Ejes.....*	*****2
Techo :	NO APLICA	Valor Cont.....*	*****35110** DOLARES
Est.Tributario. :	PAGO DERECHOS DE ADUANA	Clase Trib.....*	2407142
Uso.....*	PARTICULAR		
Utilizacion.....*	NO APLICA		
CARACTERISTICAS DEL MOTOR			
N.Motor.....*	G4KDCU850203	Marca.....*	HYUNDAI
N.Serie.....*	NO INDICADO	Modelo.....*	TMW5L561G G H670
Cilindrada.....*	**2000 C.O	Cilindros.....*	04
Potencia.....*	177.00 KW	Procedencia.:	DESCONOCIDA
Combustible.....*	GASOLINA		
Fabricante.....*	NO INDICADO		
CALIDADES DEL PROPIETARIO			
Nombre....* NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO REGISTRAL			
CEDULA DE IDENTIDAD.....* -XXXX-XXXX			
Derecho.....*	DOMINIO	Proporcion: *1/1*	
Estado Civil.....*	SOLTERO		
Citas PresentaciOn.....*	Tomo: 2017	Asiento: 00578943	Secuencia: 001
Causa Adquisitiva.....*	ONEROSA		Fecha: 08/09/2017
***** No TIENE ANotaciones*****			
GRAVAMENES			
Citas de Inscrip. :	TOMO: 2017	ASIENTO: 00578943	SEC: 002
Fecha de presentaciOn:	08.09.2017		FECHA: 12.09.2017
No.de sumaria...:	NO INDICA		TIPO:CONTRATO PRENDARIO
Autoridad Judicial.. :	NO APLICA O NO SE INDICA		

<sup>154</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, "Certificación Literal de bien mueble", ca. 2020, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CERTIFICA		
ESTA CERTIFICACIÓN NO ES VÁLIDA PARA SALIDAS DEL PAÍS		
LA PRESENTE PARA: EFECTOS VARIOS    AÑO: 2019 NÚMERO: 0000043021		
TIPO: BIENES MUEBLES EN EL ÍNDICE COMPUTARIZADO EL VEHÍCULO PLACA:       ** *** BCV147		
SE ENCUENTRA EN EL SIGUIENTE ESTADO:                  INSCRITO**		
CLASE:	PARTICULAR	CÓDIGO:                  PARTICULAR
CITAS INSCRIPCIÓN.....	TOMO: 2012 ASIENTO: 00392840 SEC: 001	FECHA: 10.12.2012
<b>MATRÍCULA ANTERIOR: *-*</b> Para historial ver esta última matrícula.		
***** NO TIENE INFRACCIONES NI COLISIONES*****		
SE ACLARA QUE LAS CONSULTAS DE LAS INFRACCIONES DE MULTAS FIJAS A LA LEY DE TRÁNSITO DEBEN SER CONSULTADAS EN COSEVI.		
LA PLACA T13 13 008269 DIO ORIGEN A LA INSCRIPCIÓN DE ESTE VEHÍCULO. EL CERTIFICADO DE LA ADUANA CALDERA ***** NÚMERO 068613 LÍNEA 001 AÑO 2012 DIO ORIGEN A LA INSCRIPCIÓN DE ESTE VEHÍCULO.		
LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 90 DEL DECRETO EJECUTIVO NÚMERO 26883-J DEL 20 DE ABRIL DE 1998 Y EL ARTÍCULO 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.		
DADO EN REGISTRO NACIONAL CURRIDABAT A LAS 10 HORAS Y 24 MINUTOS, DEL 18 DEL MES SEPTIEMBRE DEL 2019. ES CONFORME, SE AGREGAN Y CANCELAN LOS TIMBRES DE LEY.		
<hr style="border: none; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 10px;"/> FIRMA DEL FUNCIONARIO QUE AUTORIZA  AUTORIZADO POR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  NULA SIN LOS TIMBRES DE LEY CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA Y SELLOS CORRESPONDIENTES		

### Ilustración 10: Modelo de Certificación Literal de bien mueble



**Ilustración 11:** Modelo de Certificación Literal de Persona Jurídica<sup>155</sup>, elaboración propia basada en el esquema utilizado por el Registro Nacional de Costa Rica como medio de publicidad. Dicho documento puede ser adquirido de forma física en cualquiera de las sedes de la institución o bien digitalmente por medio de la página web.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA  
 NUMERO DE CERTIFICACION: \*-6285096-2019\*-  
 PERSONA JURIDICA: 3-101-115190

Página 1 de

**DATOS GENERALES**

**RAZON SOCIAL O DENOMINACION:** DRENAJES Y CONSTRUCCIONES CRUZ Y ROJAS SOCIEDAD ANONIMA  
**ESTADO ACTUAL:** PLAZO SOCIAL VENCIDO  
**CITAS DEL ANTECEDENTE:** TOMO: 0651 FOLIO: 018 ASIENTO: 00024  
**DOCUMENTO ORIGEN:** TOMO: 385 ASIENTO: 607 FECHA INSCRIPCION / TRASLADO: 17/08/2009  
**DOMICILIO:** LIMON-POCOCI CARIARI CAMPO 5, 100 METROS AL ESTE DE LA IGLESIA CENTROAMERICANA.  
**OBJETO/FINES (SINTESIS):** CONSTRUCCION DE DRENAJES PARA FINCAS, VOLTEA SIEMBRA DE SEMILLA Y CUALQUIER TIPO DE OBRAS SIMILARES EL COMERCIO, LA INDUSTRIA, POSEER Y DISPONER DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DERECHOS REALES Y PERSONALES, RENDIR FIANZAS.  
**PLAZO DE LA ENTIDAD JURIDICA:** INICIO: 22/11/1990 VENCIMIENTO: 22/11/2010

**ADMINISTRACION**

**PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS:** LA JUNTA DIRECTIVA Y FISCAL SERAN NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL.  
**LA JUNTA DIRECTIVA SI TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES**

**REPRESENTACION**

CORRESPONDE AL PRESIDENTE, LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD CON FACULTADES DE APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA, SEGUN EL ARTICULO 1253 DE CODIGO CIVIL.

**NOMBRAMIENTOS**  
**JUNTA DIRECTIVA**

**FECHA DE INSCRIPCION:** 17/08/2009 **CARGO:** PRESIDENTE  
**OCUPADO POR:** NOMBRE COMPLETO DE QUIEN OCUPA EL CARGO CEDULA DE IDENTIDAD 6-0092-0394 **REPRESENTACION:** REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL **VIGENCIA:** INICIO: 22/11/1990 VENCIMIENTO: 22/11/2010

**NO EXISTEN MAS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA CON REPRESENTACION**  
**FECHA DE INSCRIPCION:** 17/08/2009 **CARGO:** AGENTE RESIDENTE  
**OCUPADO POR:** JOHNNY SCHROEDER ZUNIGA CEDULA DE IDENTIDAD 1-0448-0406  
**REPRESENTACION:** NO APLICA  
**VIGENCIA:** INICIO: 22/11/1990 VENCIMIENTO: 22/11/2010  
**DIRECCION:** OFICINA EN LIMON POCOCI CARIARI FRENTE A LA TERMINAL DE BUSES.

**FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURIDICA**  
**NO EXISTE INFORMACION DE AFECTACIONES SOBRE PERSONA JURIDICA**  
**NO EXISTE INFORMACION DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**  
**NO EXISTE INFORMACION DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURIDICA**

LA PRESENTE CERTIFICACION CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO 71 DEL DECRETO EJECUTIVO NUMERO 26771-J DEL 18 DE MARZO DE 1998 Y EL ARTICULO 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

\*- DADO EN EL REGISTRO NACIONAL, A LAS 10 HORAS 23 MINUTOS Y 12 SEGUNDOS, DEL 18 DE SETIEMBRE DEL 2019

**FIRMA DEL FUNCIONARIO**  
 NOMBRE COMPLETO DEL BURÓCRATA  
 NULA SIN LOS TIMBRES DE LEY CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA Y SELLOS CORRESPONDIENTE

**Ilustración 11: Modelo de Certificación Literal de Persona Jurídica**

<sup>155</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, “Certificación Literal de Persona Jurídica”, ca. 2020, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Las ilustraciones expuestas hasta este punto responden a certificaciones literales de algunos registros públicos, el Inmobiliario, Bienes Muebles y Personas Jurídicas, sienta una referencia general de como la publicidad formal, se ve en la práctica. Otro medio de este principio registral es el informe, cuya naturaleza difiere esencialmente con respecto a la certificación.

El Informe registral, dentro de los medios de publicidad formal acreditados por el Registro Nacional para informar al usuario, se encuentra el informe registral. Este no es una certificación, tal como se consigna en el punto anterior, sino que se trata de la expedición de una copia simple de la información que consta en la base de datos del Registro (Ortiz-Mora 2016, 570)<sup>156</sup>.

El informe es un documento que se emite por el Registro Nacional, sin poseer la formalidad del certificado por el colaborador respectivo, esta naturaleza en el documento de ser una copia simple, responde a particularidades dentro de la información contenida en el texto; un ejemplo práctico es, que el informe registral de un bien inmueble contiene el valor fiscal del bien, un dato determinado por el Ministerio de Hacienda, y por este motivo no es certificado por el Registro, en el entendido que esa información no es de su responsabilidad.

---

<sup>156</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 570.

**Ilustración 12:** Modelo de Informe registral bienes Inmuebles<sup>157</sup>, elaboración propia basada en el modelo utilizado por el Registro Nacional de Costa Rica como medio de publicidad. Dicho documento puede ser adquirido de forma física en cualquiera de las sedes de la institución o bien digitalmente por medio de la página web.

18/09/2019	REPÚBLICA DE COSTA RICA	
10:24	REGISTRO NACIONAL	
	INFORME REGISTRAL	PARTIDO DE ALAJUELA
		MATRÍCULA 00504814 000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN DISTRITO 01 QUESADA CANTÓN 10 SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS: NORTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26.50 METROS LINEALES SUR:MARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO  
ESTE:MARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO OESTE:MARIA DE LOS ANGELES BLANCO ALFARO

MEDIDA: SEISCIENTOS METROS CON CERO DÉCIMETROS CUADRADOS

PLANO: A-1631330-2013

ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:

DERECHO INSCRITA EN

2-00237789 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: \*\*\*\*\*14.250.000.00 COLONES

PROPIETARIO: NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO REGISTRAL

CÉDULA IDENTIDAD: XX-XXXX-XXXX

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DUEÑO: DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00188941-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-07-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: \*\*NO HAY\*\*

GRAVAMENES O AFECTACIONES: \*\*SI HAY\*\*

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 0373-00004800-01-0800-001

FINCA REFERENCIA: 00128503 000

AFECTA A FINCA: 2-00237789 -000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: \*\*NO HAY\*\*

SERVIDUMBRE SIRVIENTE CITAS: 0379-00006479-01-0002-001

FINCA REFERENCIA: 00128505-000

AFECTA A FINCA: 2-00237789 -000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: \*\*NO HAY\*\*

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 0379-00006479-01-0004-001 FINCA REFERENCIA: 00128505-000 AFECTA A FINCA: 2-00237789 -000 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: \*\*NO HAY\*\*

EL PRESENTE INFORME SE EXPIDE CONFORME AL ARTÍCULO 74 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 10:24 HORAS DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019

\*\*\*\*\* ADVERTENCIA \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*ESTE INFORME NO SURTE LOS EFECTOS DE UNA CERTIFICACIÓN Y ES NULO \*\*\*\*\* SI NO  
CONSTAN LOS DERECHOS CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*INICIALES DEL FUNCIONARIO ENCARGADO\*\*\*\*\*

**Ilustración 12: Modelo de Informe registral bienes Inmuebles**

<sup>157</sup> Luis Eduardo Argüello Maradiaga, “Informe Registral de bien Inmueble”, ca. 2020, Registro Nacional de la República de Costa Rica, San José, Costa Rica.

El Registro Nacional por medios telemáticos ofrece las certificaciones e informes a través de su sitio web, utilizando el internet como una herramienta al servicio de los ciudadanos.

La creación de la página web y los servicios que a través de ella se brindan son fundamentales ante una gestión orientada a servicios. El Registro Nacional rediseñó su sitio web para no solo brindar la información gratuita al usuario, sino también lograr verdaderas transacciones con validez jurídica.

El portal de servicios digitales del Registro Nacional habilitó la opción de realizar consultas gratuitas de sus bases de datos. Este servicio se suma al de la emisión de certificaciones digitales de bienes muebles, inmuebles, planos y personas jurídicas que se ofrecen al público.

Estas certificaciones no requieren de la impresión del documento, firmas o sellos, ya que constituyen documentos públicos conforme lo establecen los artículos 369 del Código Procesal Civil; artículo 5 inciso d) de la Ley de Certificados, Firmas Digitales Y Documentos Electrónicos, N.º 8454. La verificación del documento reside en la revisión gratuita y en línea que debe realizar el receptor de dicho documento público, por medio de un número de identificación de la certificación (Ortiz-Mora 2016, 570)<sup>158</sup>.

Vinculado a este conglomerado de facilidades tecnológicas, en la actualidad, también se brinda el servicio de “Ventanilla Digital”<sup>159</sup> mediante el cual los notarios desde la comodidad de sus oficinas pueden enviar los instrumentos públicos en formato digital, sin necesidad de caer en gastos de papel de seguridad, boletas notariales, impresiones, desplazamientos a las sedes y cualquier otra particularidad que no promueve la inmediatez del servicio.

### **6.3 Publicidad Material, Alcance, Efectos de la protección registral**

La dimensión de la publicidad registral también se manifiesta a un alcance material, estadio donde los efectos jurídicos se consolidan en el sistema de seguridad registral, gracias al bagaje normativo que lo respalda resultando en el perfeccionamiento del instrumento público y los efectos de este.

---

<sup>158</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 570.

<sup>159</sup> Ver: <https://www.rnpdigital.com/VentanillaDigital/xhtml/sesion/index.xhtml>

La publicidad material se constituye a partir de la inscripción del documento rogado. El acto de registro de inscripción tiene efectos jurídicos materiales que son el fundamento, la esencia, de un sistema de seguridad jurídica preventiva.■

Cuando un documento alcanza su inscripción, es porque sobre él, el Registrador ha realizado un análisis jurídico, en cuanto a los aspectos extrínsecos e intrínsecos que debe cumplir, relacionados con la normativa aplicable al caso que se ruega. Ese asiento proveniente de un estudio de parte del funcionario competente para ello es con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque tal como lo establece el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el asiento de inscripción debe ser exacto y concordante con la realidad jurídica que de él se desprende.

Con la efectiva inscripción del acto que se materializa en un asiento registral, se presume que el registrador ha aplicado dentro del procedimiento los principios registrales; comenzando con el de rogación. El registrador actuó con el consentimiento del titular del bien legitimado para ingresar el documento a la corriente registral. De modo que cualquier otra modificación o acto de disposición o extinción sobre el mismo bien, deberá ser rogado por su titular.

El hecho de que el registrador emita el acto de registro de inscripción no significa que tenga competencia para modificarlo sin la rogación de su titular. A esto Lacruz Berdejo (mencionado por Ortiz Mora) indica que la doctrina lo ha denominado "asientos intangibles, es decir que sustancialmente no se pueden modificar sino por declaración de voluntad del titular o por sentencia de los tribunales. No los puede cambiar el propio registrador, de cuya jurisdicción, en cierto modo, ha salido; ni siquiera puede revisar la calificación del acto ya inscrito so pretexto de la aportación de nuevos documentos no tenidos a la vista en su día" (Ortiz-Mora 2016, 572)<sup>160</sup>

Como lo advierte la jurista Ortiz Mora, la efectiva inscripción del instrumento público notarial es lo que detona en la práctica registral. Los efectos que derivan de la publicidad en su arista material, la rogación como piedra angular de la creación, extinción y modificación de asientos es el paso para la acción del Registrador, tarea que el Tribunal Registral Administrativo ha discutido ampliamente en su jurisprudencia.

---

<sup>160</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 572.

Sexto. sobre la naturaleza jurídica de las inscripciones mercantiles. 1-) La existencia de un “sistema de seguridad jurídica preventiva”, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno. Los Registros que conforman el Registro Nacional de este país, responden al esquema general de los llamados “registros jurídicos”, ampliamente difundido en la tradición del derecho continental europeo y, a través de la influencia española, en toda América Latina. 2-) En cualquiera de sus variantes, la idea de un “registro jurídico”, supone que, con independencia de los medios tecnológicos utilizados en la llevanza del registro, las inscripciones tienen un valor sustantivo y unos importantes efectos legales, que diferencian ese tipo de registros de aquellos otros que no tienen más significación que la de proceder al almacenamiento o conservación de los actos que se incorporan al archivo, a efectos meramente informativos o estadísticos, sin añadir nada a los actos que tienen acceso a los mismos. Por eso es que la idea central de todo “registro jurídico” es que los actos que tienen acceso al mismo sufren, como consecuencia de la inscripción, una cierta transformación en la medida en que adquieren una eficacia legal suplementaria. Así, tales registros son, esencialmente, un instrumento al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y permite hablar de un sistema de “seguridad jurídica preventiva”, por contraposición al modelo anglosajón, en el que la efectividad del principio de “seguridad jurídica” descansa exclusivamente en la actividad de los Tribunales de Justicia. Esa seguridad jurídica, base y fundamento de los registros jurídicos, se materializa mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, entendiendo que esa información es la resultante de una inscripción (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva 2016)<sup>161</sup>.

La naturaleza de los registros jurídicos, como es el caso del costarricense genera una cantidad de efectos legales que se consolidan gracias a los medios de publicidad, como lo apunta la autoridad previamente referida, la seguridad jurídica se consolida con la información que resguardan los registros públicos producto de la inscripción documental a lo cual la jurisprudencia sigue describiendo.

3-) Para lo que interesa destacar aquí, de todas las clasificaciones que pueden darse acerca de las inscripciones registrales (así como los

---

<sup>161</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva: VOTO No. 0872-2016 ocho de noviembre de 2016, 14:00 horas (Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ)

distintos tipos de Registro que pueden resultar de aquellas), una las clasifica como inscripciones declarativas, y como inscripciones constitutivas, cuya distinción elemental radica "... en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción..." (Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, p. 10). Las inscripciones declarativas sólo tienen trascendencia para que el Registro despliegue sus efectos ante terceros, y las inscripciones constitutivas son necesarias para la eficacia del acto jurídico de que se trate. En las primeras los efectos entre las partes se producen desde el momento del otorgamiento del acto jurídico, mientras que en las segundas el negocio jurídico no nace entre las partes (ni es eficaz frente a terceros), sino desde la inscripción. En las inscripciones declarativas, "... la inscripción se limita a publicar frente a terceros el cambio real ya producido, añadiendo, eso sí, al acto o negocio jurídico extrarregistral, una mayor protección..." (José Miguel Espinosa Infante, Manual de Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, p. 121), de lo que se deduce que en éstas el derecho existe antes de que ingrese el documento al Registro, haciendo que ese derecho preexistente extrarregistralmente pase a ser oponible ante terceros una vez inscrito el documento (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 10). Por el contrario, en las inscripciones constitutivas, la inscripción "... es parte integrante, elemento esencial y requisito "sine qua non" de la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho..." (Espinosa Infante, op.cit., p. 121), por lo que se deduce que una inscripción es constitutiva cuando el derecho o acto sólo puede llegar a nacer con ella (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 11). 4-) En Costa Rica, la Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas, es un registro de inscripciones constitutivas, tal como se infiere de lo estipulado en los artículos 19 y 22 del Código de Comercio (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva 2016)<sup>162</sup>.

Esta diferenciación entre las inscripciones declarativas y constitutivas de los registros, según la clasificación del patrimonio resguardado en los sistemas de Folio Real o Folio Personal, crea en el ámbito de la publicidad material, un efecto unificado con respecto a las implicaciones jurídicas reales de la inscripción y los efectos legales frente a terceros.

---

<sup>162</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva: VOTO No. 0872-2016 ocho de noviembre de 2016, 14:00 horas (Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ)

## 6.4 Tercero Registral, Protección Registral, Legitimación, Fe Pública Registral, Oponibilidad e Inoponibilidad

En torno al análisis del principio de publicidad, toma gran relevancia el llamado tercero registral<sup>163</sup> como un sujeto meta de sus efectos jurídicos y a la vez lo contextualiza dentro de la construcción robusta del sistema de seguridad en características como la oponibilidad e inoponibilidad del patrimonio inscribible.

Analizando ambas figuras se puede establecer, que para determinar el supuesto del Tercero Registral, se debe de cumplir con ciertos requisitos a saber: que la persona participe directamente en el otorgamiento de actos inscribibles; que el contrato cumpla con todos los requisitos materiales y formales exigidos por la Ley para su perfección, que figure como transmitente la persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir la finca y la existencia de la buena fe, sea la ignorancia del adquirente de que la titularidad de su causante está viciada o no existe ya en él y, correlativamente, la creencia de que es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio. Por su parte el Tercero Civil, es definido por la doctrina: “aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. Quiere esto decir que el título o derecho real nacido en el acto o contrato será oponible a cualquier persona que no haya intervenido como parte, aun cuando el título no haya sido inscrito o presentado al Registro. El título no publicado (inscrito) es oponible a las partes y es oponible a cualquier persona que no es parte. Lo es por la propia

---

<sup>163</sup> La puesta en escena del tercero registral en el derecho costarricense trae consigo el debate entre las posturas jurisdiccionales de la Sala de Casación Primera y Tercera de la Corte Suprema de Justicia con respecto a la adquisición al amparo de la publicidad registral de cara un fraude extraregistral, desde abordaje práctico el jurista costarricense Torrealba Navas lo contextualiza de la siguiente manera: El fraude inmobiliario registral plantea una versión del conflicto verus dominus-adquirente a non domino. El esquema del fraude usualmente es el siguiente: Se presenta al Registro Público un documento falso que consigna el consentimiento del verus dominus en un acto traslativo de dominio o en una hipoteca a favor de un estafador o de su testaferro. A partir de la inscripción de este documento apócrifo, se crea una falsa apariencia, una falsa publicidad registral: El estafador o su testaferro (el non domino) figura como aparente propietario del derecho real adquirido mediante falsedad. Acto seguido, el non domino contrata con un tercero de buena fe (el adquirente a non domino) la venta o la constitución de un préstamo hipotecario sobre bien, y se embolsa ilegítimamente el precio o el importe del préstamo. En tales casos -cuando el tercero no es un cómplice—, se plantea la confrontación civil entre el verus dominus y el adquirente a non domino. La pregunta crucial es: ¿Cuál derecho real prevalece? En este sentido ver la postura de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia 680 de las diecisiete horas con diez minutos del cuatro de septiembre de dos mil dos. Expediente: 98-001065-0180-CI, y por parte de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia la sentencia 346 de las nueve horas con treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 97-001137-0006-PE. Cabe aclarar que desde la génesis del presente trabajo no se contempla el análisis de este debate, en el entendido que su discusión trasciende el abordaje temático de la presente lección.



virtualidad del derecho real a que el mismo se refiere que, como derecho real, puede hacerse valer erga omnes. Estos terceros, contra los que se puede hacer valer el derecho real son los terceros que llamaremos civiles. (Orlando López Cortés, Alfredo López – Calleja París. Artículo 455 del Código Civil: Conceptos Básicos para su Comprensión. Revista del Registro Nacional, N° 2, julio 1988.) (Tribunal Registral Administrativo. Resolución Definitiva 2009)<sup>164</sup>

La disertación hecha por los jueces evidencia una reacción del sistema de seguridad basado en la protección registral que deriva de la publicidad. Esta mencionada protección registral, no solo tiene un fundamento desde la fuente doctrinaria o bien como lo muestra el ejemplo anterior desde la judicatura administrativa, sino que además basa su elaboración en el código civil, específicamente en el artículo 455.

Artículo 455- Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en

---

<sup>164</sup> Tribunal Registral Administrativo, Resolución Definitiva: Voto No 650-2009 del 15 de junio de 2009, 12:10 horas. Expediente No 2009-0357-TRA-BI

este artículo (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>165</sup>.

Aunado a la norma transcrita se le adhiere complementariamente, el artículo 2 de la más reciente ley específica en materia registral, en el fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria, acá se describe de forma muy clara e inequívoca, que se entiende por tercero y a la vez, delimita la competencia del Registro Inmobiliario y del Registro Nacional como institución rectora, en cuanto a los efectos de la publicidad.

#### Artículo 2- Definiciones

Para los efectos de esta ley se emplearán las siguientes definiciones:

o) Tercero registral protegido: es aquel que haya constituido, modificado o adquirido un derecho real inscribible, atendido al contenido de la publicidad registral, que hubiera contratado con quien se presume propietario -por aparecer en el Registro como titular inscrito-, a título oneroso, de buena fe y que haya solicitado la protección de tal derecho, por medio de la presentación formal al Registro, del documento auténtico que lo contenga, para su debida inscripción. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria 2018)<sup>166</sup>.

Dentro de la esfera registral acaecen una serie de fenómenos dentro de la registración y la correspondiente tabulación de esta, es indispensable pensar en los errores registrales y extra registrales que pueden afectar tanto a propios como a terceros, detonando en una inexactitud en la publicidad; el marco de calificación y la competencia letrada tanto de Registradores como también la de Notarios; elementos y agentes que por vocación se orientan a la perfección y por ende a lo ímpoluto del sistema.

El marco de calificación registral limita tanto en esta la función como a la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y catastrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez

---

<sup>165</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887”, consultado 17 de agosto, 2019, SINALEVI.

<sup>166</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 9602 Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria: 13 de agosto de 2018”, consultado 17 de agosto, 2019, SINALEVI.

confrontado el título a inscribir con la información constante en la publicidad registral inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la labor que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares (Tribunal Registral Administrativo, República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>167</sup>.

Derivado de esta función transparente en procura de que la información sea clara y veraz, se muestra otra característica relevante en los efectos publicitarios, es la legitimación<sup>168</sup>, acápite en el cual la titularidad registral del bien es piedra angular de los efectos formales y materiales.

El titular registral es la persona que aparece en el Registro como sujeto de los derechos inscritos. Como dice LACRUZ, es «aquel sujeto que, al hacer constar en el Registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculado».

Puede ocurrir que el titular civil de un derecho no coincida con el titular registral de ese mismo derecho, y ello porque, como sabemos, en nuestro Derecho la adquisición y transmisión de los derechos se opera fuera del Registro. El titular registral o titular formal, no obstante, tiene a su favor todas las ventajas que la ley le atribuye, mientras el Registro no publique otra titularidad contradictoria.

El titular registral ha de ser una persona física o jurídica, de existencia actual o posible, y determinada o determinable; en este caso, en la

---

<sup>167</sup> Tribunal Registral Administrativo, Resolución Definitiva: Voto No 0138-2019 del 25 de marzo de 2019, 10:36 horas. Expediente No 2018-0306-TRA-BI (DR).

<sup>168</sup> La construcción hecha en el presente texto con respecto al abordaje en la legitimación registral, dentro del principio de publicidad, no excluye la dimensión de esta (legitimación registral) como un principio registral individual, en el entendido que la legitimación actúa como una presunción -iuris tantum- donde la inscripción del título le confiere esta presunción a la persona publicitada frente a la libertad dispositiva del bien.

inscripción se han de consignar los datos necesarios para su determinación (Sánchez-Calero et al 2014, 437)<sup>169</sup>.

En el extracto del profesor Sánchez Calero, se recalcan dos ideas fundamentales, por un lado, los efectos jurídico-registrales que es sujeto el titular, producto de esa titularidad ante las autoridades registrales y a la vez, la situación práctica que sufriría ese sujeto al no tener la garantía del sistema de seguridad, producto de la ausencia de inscripción de su derecho, es en este punto donde la fe pública registral<sup>170</sup> cobra protagonismo.

Nuestro sistema registral brinda Seguridad Jurídica con fundamento en la Publicidad, que no es una mera publicidad noticia sino una publicidad con efectos. En este sentido, se reconocen dos grandes vertientes: la publicidad material que constituye los efectos que genera frente a terceros en relación con las transacciones de bienes (fe pública registral y oponibilidad). Y la publicidad formal que resulta ser el medio o soporte de la información en relación con los elementos publicitados y por supuesto la forma de acceso a esos medios.

El fundamento jurídico de la publicidad material se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, cuando establece que: "Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro". De lo que se deduce con claridad que la publicidad material tiene dos efectos jurídicos: la fe pública de los asientos registrales, que hacen plena prueba de lo que en ellos está contenido, ofreciendo al adquirente seguridad en las transacciones (Seguridad Dinámica o Seguridad del Tráfico) y la oponibilidad que protege el derecho de quien ha adquirido con apego a la ley y al amparo de la publicidad registral (Seguridad Estática o Seguridad del derecho), garantizándole que no podrá ser despojado de un bien

---

<sup>169</sup> Francisco Javier Sánchez Calero et al, *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (Valencia España: Tirant lo Blach, 2017), 437

<sup>170</sup> El espectro de actuación de la Fe Pública, como principio rector en el Derecho Registral Patrimonial, va más allá de su aplicación práctica dentro de la publicidad registral, ya que está basado en una presunción -iuris tantum- de la exactitud de los asientos registrales, en el entendido que no opera en relación a los derechos que no necesitan ser inscritos, su relevancia se dirige a eliminar la incertidumbre en los actos o contratos registrables, ya que esta condición llevaría al sistema de seguridad jurídica preventiva a colapsar, por lo tanto el principio de fe pública registral hace presumir la certeza de los asientos y sus contenidos.

inscrito sin su consentimiento (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>171</sup>.

La disertación hecha por el Tribunal, amalgama una serie de elementos base, para el entendimiento pleno de los roles competenciales de los diferentes sujetos intervinientes en el fuero registral, la fe pública y oponibilidad que se confabulan frente al tercero, de cara a su seguridad y fidelidad, aunado a una acción constante del Registro como institución protectora, tesitura que retoma la autoridad de la judicatura administrativa.

Tal como se indicó líneas atrás, el Registro Inmobiliario resguarda los intereses de terceros, siempre y cuando tengan sus bienes o derechos inscritos, tutelando así todo el sistema de Seguridad Jurídica Inmobiliaria. En este punto, resulta conveniente aclarar los conceptos de tercero civil y tercero registral, a efecto de delimitar los derechos protegibles por la publicidad registral y, en su defecto, los que no obtienen esa protección:

Tercero civil es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción, sin mayor requisito. Es quien pretende un derecho sobre un bien y obtiene información en el Registro sobre su situación jurídica, pero no realiza ningún acto o contrato inscribible o lo realiza, pero no solicita su inscripción. Es decir, no acude a la publicidad registral en busca de protección.

Por su parte, el tercero registral es quien adquiere un derecho real, de buena fe y al amparo de la información que brindan los asientos registrales. Además de esto, lo anota y lo inscribe en forma inmediata. Es decir, para ser considerado tercero registral debe cumplirse con tres requisitos básicos: a) adquisición de buena fe y de quien consta como titular del derecho en la publicidad registral, b) adquisición a título oneroso y c) presentar al Registro la rogación para inscribir el derecho que se adquiere (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>172</sup>

Como lo apuntan certeramente los jueces del tribunal, la identificación del tercero registral como sujeto de la publicidad, demanda la claridad de esos tres

---

<sup>171</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: VOTO 0004-2019 nueve de enero de 2019, 12:09 horas (Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR))

<sup>172</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: VOTO 0004-2019 nueve de enero de 2019, 12:09 horas (Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR))

requerimientos básicos, si es de sumo interés para la configuración clara del sistema de seguridad, el principio registral de Oponibilidad o bien la inoponibilidad del mismo, entendido como la capacidad de mostrar esa titularidad del bien o ampararse en la publicidad del tráfico jurídico derivado de la publicidad, gracias a la inscripción previa del bien, el artículo 478 de la Ley 63 lo aclara reveladoramente.

Artículo 478.- Ningún documento sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en las oficinas del gobierno, salvo que se invoque en juicio contra alguna de las partes, sus herederos o representantes.

*(Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998) (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>173</sup>*

La publicidad registral en sus aristas material y formal, relacionado a la claridad del tercero registral, los efectos declarativos y constitutivos de los sistemas de Folio Real y Personal como parte de la actuación notarial en las rogatorias por medio de los instrumentos públicos, nacen de una necesidad económica y social en la certeza de la titularidad del patrimonio, en cómo puede o no oponerse ante terceros, en estadios tan llanos como la simple comprobación, hasta en estrados judiciales en disputa de derechos o protección de los mismos.

### **Términos clave**

Publicidad registral, publicidad formal, publicidad material, Tercero registral, protección registral.

### **Resumen**

En esta lección el estudiantado podrá diferenciar entre publicidad formal y material considerando conceptos, alcances, efectos. Así mismos se facilita la comprensión de conceptos como tercero registral, protección registral, legitimación, fe pública

---

<sup>173</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887”, consultado 27 de setiembre, 2019, SINALEVI.

registral, oponibilidad e inoponibilidad, facilitando a nivel práctico su conocimiento y aplicación.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias a desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Eduardo es un inversionista costarricense, que desea adquirir un terreno que se encuentra baldío, muy cerca del centro de la ciudad. Su idea es reunir esa finca con otra que ya es de su propiedad y con ello tener la suficiente área para construir diez unidades, cinco locales comerciales en un primer piso con finalidad comercial y otras cinco unidades habitacionales en el segundo piso, cada una de ellas de 35 metros cuadrados. Don Eduardo acude a su notaría para que usted le asesore con la finca y la condición en la cual se puede encontrar respecto a las

cargas inmobiliarias, ya que solo posee el nombre completo de la propietaria y su identificación.

- Preguntas para la discusión.
1. ¿Cuáles medios de publicidad registral utilizaría para la realización de los estudios registrales de la finca a comprar?
  2. ¿Cuál es la diferencia teórico-práctica entre la publicidad formal y material?
  3. ¿Es Don Eduardo un tercero registral?
  4. ¿Cuál es el efecto práctico del principio de inoponibilidad?

## **Lección 7. Principio de Especialidad**

### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Comprender el principio de especialidad dentro del Derecho Registral Patrimonial.
- ❖ Reconocer a nivel teórico y práctico bienes susceptibles a inscripción.

### **7.1 Concepto**

En Principio de Especialidad en materia registral, se define desde una concepción básica, que delimita su importancia e injerencia dentro de esta ciencia jurídica. Aunado a su definición básica, con respecto al patrimonio inscrito en los diversos registros públicos, este postulado guarda un entendimiento práctico más allá, que será abordado en la lección. Como primera idea es importante interiorizar como se manifiesta.

Nuestra legislación hipotecaria adopta el principio de especialidad o determinación, el cual responde a la necesidad de concretar o individualizar los elementos de la publicidad registral: la finca, el derecho, los sujetos, el título y el asiento.

Son, pues, manifestaciones del principio de especialidad, cuyo estudio se hará en lo sucesivo, las siguientes:



- A) Determinación de la finca. La finca constituye la base de nuestro sistema registral y el objeto de los derechos reales inscribibles; de ahí la necesidad de su descripción con los datos necesarios para su perfecta individualización y delimitación, como luego veremos.
- B) Determinación del derecho. También es imprescindible determinar los datos necesarios para precisar la existencia y alcance de los derechos reales constituidos sobre la finca, como son los relativos a su naturaleza, extensión y condiciones, así como su valor, si constare en el título (...). El principio de especialidad impone que los derechos recaigan sobre la totalidad de la finca o sobre una cuota indivisa; si se pretende que graven una parte material de ella, habrá que segregar esa porción previa o simultáneamente.
- C) Determinación de los sujetos. Igualmente es preciso determinar con exactitud quién es el propietario de la finca y quiénes son los titulares de los derechos reales limitados existentes sobre la misma (...). Si son varios los titulares de un mismo derecho, en la inscripción se precisará la porción ideal de cada uno con datos matemáticos, que permita conocerla indudablemente.
- D) Determinación del título. En el documento presentado a registración deberá especificarse con claridad el título productor de la modificación jurídico real, su causa y las circunstancias necesarias para la inscripción.
- E) Determinación del asiento. Los asientos registrales habrán de expresar todas las circunstancias de los anteriores elementos de la publicidad registral (...). (Sánchez-Calero et al 2014, 434)<sup>174</sup>

Esta caracterización realizada por el autor, da pie a comprender la relevancia del principio, de cara a la función notarial-registral, es a viva luz un faro de exactitud y confiabilidad para el sistema registral, procurando la identificación de los bienes y determinándolos para los titulares como los profesionales que acuden a la publicidad; idea que el Jurista costarricense Palacios Echeverría retoma.

Exige que los derechos publicados por el Registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones. La titularidad incluye la proporción matemática que corresponde a cada condueño y la indicación del resto cuando se trata de segregaciones. Cada inscripción debe hacer relación precisa con una

---

<sup>174</sup> Francisco Javier Sánchez Calero et al, *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario* (Valencia España: Tirant lo Blach, 2017), 434.

"finca", si se han hipotecado varias, se anotará el gravamen en cada una de ellas (Palacios Echeverría 1994, 26)<sup>175</sup>.

Es notable que la utilización de ejemplos para definir las particularidades del sistema registral, se basan mayoritariamente en la materia inmobiliaria, tomando como premisa las fincas registrales, situación ejemplarizante, pero no única ni tampoco exclusiva, ya que las implicaciones de los principios registrales son aplicables a las diversas disciplinas de la registración.

El principio de especialidad exige que los derechos registrados estén debidamente definidos o precisados respecto a su titularidad, contenido, limitaciones, y naturaleza de los inmuebles sobre los que recaen. La finalidad es mantener una clara y precisa individualización de cada uno de los inmuebles. Este principio tiene su fundamentación legal en los artículos 405, inciso 2º, 460 y 461 del Código Civil.

Respecto a los inmuebles, cada finca tiene su registración propia, designándosele un número de matrícula bajo el sistema de folio real.

El principio de especialidad pretende que cada derecho publicado por el Registro esté debidamente individualizado y se puedan distinguir unos de otros. A cada documento que ingrese para su registración debe examinársele la individualización de los sujetos, inmuebles y derechos que alude; lo que significa una singularización propia de cada derecho. Esto se debe cumplir cada vez que se solicite la inscripción de un documento (Sibaja-Morales 2007)<sup>176</sup>.

El determinismo en la exactitud de la titularidad de los derechos registrales, es la premisa del principio de especialidad, pero este va un poco más allá, también contempla desde la práctica registral las competencias exclusivas de cada registro público, entendiéndose que la materia técnico jurídica que rige a cada uno, debe tener una relación coherente con la rogatoria notarial del instrumento público, entendiendo de esto, que las pretensiones sobre las fincas irán a la materia inmobiliaria, las de sociedades de capital a personas jurídicas y las de vehículos al registro de bienes muebles, por señalar algunos ejemplos.

---

<sup>175</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 26.

<sup>176</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, 37.

## 7.2 Bienes susceptibles a inscripción

Dentro de la esfera registral existe una serie de disciplinas jurídicas que se dividen por un marco de calificación determinado, lo que no excluye algunas colisiones legales compartidas en su operatividad. Dentro del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva los registros públicos acogen en su protección la tradicionalidad de algunos derechos como el de propiedad, pero mantiene en el caso Costa Rica una visión de números abiertos para la creación de derechos reales lo cual facilita tanto al notario como a la institución una dinámica de innovación y trazabilidad ante las concurrentes necesidades del mercado.

El Registro de la Propiedad tal y como fue concebido en su creación tenía por objeto la inscripción de los actos y contratos referentes al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, más otros actos referidos a los arrendamientos de bienes inmuebles y ciertas resoluciones judiciales en materia de capacidad.

En el Derecho moderno, sin embargo, la propiedad inmobiliaria ha dejado de ser el principal tipo de riqueza, y por otra parte, existen determinados bienes muebles que por sus características son fácilmente identificables, lo que hace posible extender a su tráfico jurídico algún tipo de protección registral.

Hoy en día, más que la distinción entre bienes muebles e inmuebles, se usa la clasificación entre cosas “registrables y no registrables”, centrándola en las normas de la publicidad y abriendo con ello el gran cauce para que determinadas cosas susceptibles de identificación reciban el beneficio de la publicidad registral y sobre las cuales pueda construirse un sistema de garantía.

Con todo lo anterior, podría distinguirse en la actualidad entre:

A) Bienes inmuebles, cuyo tráfico jurídico se protege a través del Registro de la Propiedad, mucho más importante que el Registro de Bienes Muebles, dada la mayor envergadura que tiene el tráfico de los bienes inmuebles que el de los muebles.

B) Bienes muebles, entre los que cabe distinguir:

a) Cosas no registrables -ya que no todas las cosas muebles pueden tener acceso al Registro-, que son aquellos muebles que por su poca

importancia económica y su difícil identificación individual están sustraídas a la publicidad registral: se registrarán por un sistema distinto al de los bienes muebles registrables.

b) Cosas registrables, son aquellas que por su importancia económica y en virtud de su posible identificación individual son susceptibles de una protección registral específica (por ejemplo, un avión o aeronave, un buque...). Esta protección específica se canaliza en la actualidad a través del Registro de Bienes Muebles. (IC-Abogados 2016)<sup>177</sup>

Esta clasificación es de suma relevancia tanto para instancias notariales como registrales, en el entendido de que debe existir un análisis de aprovechamiento y pertinencia para la protección registral del patrimonio, que busca por rogación su resguardo, es la tradición un punto de partida, pero no así un límite para lo que se pueda considerar como un bien a ser protegido en tanto la hermenéutica jurídica respalde dicha petitoria.

Se puede decir que la inscripción se hace a fin de dar publicidad al derecho de propiedad, y es de interés particular; sea que el individuo tiene interés de "notificar" a todo el mundo (*Urbi et Orbe*), que es dueño de un bien inmueble, el cual debe ser respetado y protegido, y que en su uso lo muestra a todos para comprobar su estado, (libre o gravado), y poder aprovecharlo obteniendo de él los beneficios propios de su naturaleza. Es claro que esto no es posible sino después de que el Estado protege la propiedad privada como un derecho esencial del ciudadano.

Como atrás hicimos ver, el origen de la propiedad fue la ocupación material del suelo y en esa forma, la defensa del territorio, que en un principio demandó del dueño una actitud personal de vigilancia y exclusión del invasor, y una vez que nació el estado de sociedad organizado, ya el hombre no necesitó cuidar o proteger él mismo su tierra, sino que el Estado la protegía.

Además del interés del particular en hacer público su derecho de propiedad, ha llegado a surgir la "obligación", en cierta forma, de la inscripción o registración de los bienes. La ley ha venido a exigir, para la conformación completa del derecho de propiedad, su registro. Así el artículo 267 del Código Civil dice: "Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos sus efectos, es necesario que se halle debidamente inscrita

---

<sup>177</sup> Página Web de IC-Abogados, "*Bienes registrables y no registrables*" <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/bienes-registrables-y-no-registrables/> (consultado: 27 de setiembre 2019)

en el Registro General de la Propiedad", y el artículo 606 del Código Civil de España dice: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros".

Es evidente que la protección del Estado al derecho de propiedad no lo es en función del Registro, pues las leyes lo constituyen y lo protegen sin que sea requisito indispensable que esté inscrito. El derecho de propiedad existe con o sin el Registro: la registración es un complemento, más o menos importante según cada sistema. Sin embargo, en forma general, el ciudadano guarda gran respeto al Registro, y cree que su propiedad, por estar inscrita, es invulnerable, y además una garantía y una seguridad de que se es dueño de un inmueble (Solano-Chacón 1996, 31)<sup>178</sup>.

La protección dada por las autoridades registrales, como lo manifiesta el autor responde a una posibilidad que tiene la persona física o jurídica en acudir a su resguardo, en el entendido que previo a llegar a la institución, existe un marco legal que valida sus derechos sobre la cosa, en tanto estos cumplan con las presunciones legales, lo que no minimiza la importancia de la actividad registral. Siempre sobre esta temática el autor nos refiere a una idea fundamental derivada del análisis jurídico doctrinario del fenómeno de la registración.

Se han preguntado los autores, ¿qué inscribe el Registro, títulos o derechos? El artículo 450 del Código Civil de Costa Rica, dice: "Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para ese efecto"; el 459: "En el Registro de Propiedad se inscribirán: 1. Los títulos de dominio sobre inmuebles. 2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos de la hipoteca". Conforme a lo anterior, el Registro de Propiedad es un Registro de títulos, no de derechos. Sin embargo, en alguna forma se acepta que a través de los títulos se inscriben los derechos. Así, el artículo 451 del Código Civil de Costa Rica expresa: "La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado". (El subrayado es nuestro). El 452: "Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por el que lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución". (idem). Para Hernández Gil, según el sistema español, "en el Registro no se inscriben

---

<sup>178</sup> Jorge Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema* (San José, Costa Rica: Magister, 1996), 31.

los derechos, sino los actos o contratos por los que se constituyen modifican o extinguen los derechos reales" (Solano-Chacón 1996, 32)<sup>179</sup>.

El efecto de publicidad que consolida para propios y terceros los derechos, es una seguridad brindada desde las diferentes fuentes básicas de las ciencias, no solo por la discusión doctrinaria de su importancia para las libertades individuales de comercio y prosperidad de una nación, sino también por un marco jurídico que valida esa propiedad de cara a una sociedad global, siendo un tema sumamente discutido jurisprudencialmente por las autoridades correspondientes; a tenor de estas fuentes el marco jurídico costarricense refiere al Código Civil en su artículo 451 quien reza lo siguiente.

Artículo 451.- La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.

El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>180</sup>

Este extracto legal otrora mencionado por el profesor Solano Chacón, indica puntualmente la posibilidad de acudir al resguardo del Estado, como un medio de consolidación de su derecho frente a la cosa, lugar en donde la legitimación es indispensable para el discernimiento de un buen derecho, evidenciando una necesidad de cumplimiento, como lo indica la siguiente norma.

Artículo 480.- La propiedad de muebles é inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>181</sup>

La fuerza de ley generada por la manifestación de la libre voluntad de las partes en contratar, no solo genera obligaciones sinalagmáticas entre las personas

---

<sup>179</sup> Jorge Solano Chacón, *El Registro Público: Símbolo de un Sistema* (San José, Costa Rica: Magister, 1996), 32.

<sup>180</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887", consultado 27 de setiembre, 2019, SINALEVI.

<sup>181</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887", consultado 27 de setiembre, 2019, SINALEVI.

vinculadas, sino que también constituye en elemento básico de la actuación notarial y por ende de las posteriores rogaciones registrales de las que la institución será objeto. El principio de especialidad se moviliza entre la abierta protección de la titularidad de los bienes y la especificidad de las materias técnico-jurídicas en los registros públicos, amparados en la necesidad de inscribir ante la autoridad registral el patrimonio.

### **Términos clave**

Principio de especialidad, bienes susceptibles a inscripción.

### **Resumen**

En esta lección cada estudiante conocerá acerca del principio de especialidad dentro del Derecho Registral Patrimonial con el fin de que en un plano más práctico pueda reconocer aquellos bienes susceptibles a inscripción.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias a desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.

- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Silvia es una empresaria en el área de los agronegocios, hace poco tiempo adquirió una finca de vocación agrícola, cuyo antiguo dueño le indico que no estaba inscrita ante del Registro Nacional, por cuanto ambas partes tuvieron que firmar un contrato de compra venta de inmueble no inscrito. Silvia interesada en formalizar la actividad productiva en la finca, buscar inversionistas y darla en garantía para obtener créditos frente a autoridades financieras, acude a su notaría para asesoramiento y futuras gestiones que se podrían solicitar frente a la autoridad registral.

- Preguntas para la discusión.
1. ¿Cuál es la importancia del principio de especialidad ante las necesidades de Silvia?
  2. ¿Cuál registro público sería objeto de las rogatorias por su especialidad en interés de inscribir la finca?
  3. ¿Porque consideraría usted que una finca es un bien susceptible de inscripción registral y otros tipos de patrimonio no lo son?
  4. ¿Cuáles razones socioeconómicas y jurídicas consideraría usted como notario, ante la posible negativa de Silvia a inscribir registralmente la finca?

## **Lección 8. Principio de Rogación**



## Objetivo de aprendizaje

- ❖ Comprender el principio de rogación considerando su concepto, legitimización y forma.
- ❖ Determinar las diferencias entre documentos inscribibles y no inscribibles.
- ❖ Llevar a nivel práctico la aplicabilidad del principio de Rogación y sus efectos.

### 8.1 Concepto, legitimación y forma

El Principio de Rogación en materia registral, es el punto de partida en primera instancia para la actuación institucional por medio del Registrador, se construye en la praxis jurídica, como un impulso normativo requerido para la creación, modificación o extinción de asientos registrales, es indispensable para su correcta comprensión definir conceptualmente que se entiende por este postulado y de ahí analizar los efectos derivados.

El principio de rogación -o de instancia, como también se lo conoce – significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada

El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extraregstral (...) por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar.

Tampoco puede el registro expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.

Si recibe un documento que no puede ser objeto de inscripción o anotación, el registro no podrá cumplir su cometido primordial: registrar hoy para publicar mañana. Pero no siempre basta la presentación del documento si no se acompaña la rogatoria, que muy raramente forma parte del documento mismo.

No hay que confundir rogatoria con súplica, porque el servicio público registral es inexcusable, y sólo en casos muy especiales se puede negar la prestación (García-Coni 2006, 115)<sup>182</sup>.

---

<sup>182</sup> Raúl R. García Coni y Ángel Agustín Frontini, *Derecho Registral Aplicado* (Buenos Aires, Argentina: Lexis Nexis 2006) 115.

Producto de este análisis, la dimensión de la rogatoria repercute en aspectos tanto del Registrador, como servicios básicos prestados por la administración registral, tan es el caso de la emisión de certificaciones, informes y demás documentación ofrecida al público. La legitimación que se origina tanto en la rogatoria notarial como en la actuación del Registrador deriva expresamente de lo requerido, limitando la actuación fáctica en el sistema de resguardo patrimonial.

Además de no poder suplir la requisitoria (aunque a veces pueda presumirla), el registrador sólo puede dar curso a las solicitudes que provengan del autorizante del documento o de los interesados directos (...), con las limitaciones establecidas en las legislaciones locales cuando la rogatoria está reservada a determinados funcionarios (...). Por otra parte, el registro sólo es público para quien tiene interés legítimo en indagar el estado jurídico de los inmuebles, documentos, restricciones o interdicciones registradas, etc. (...) (García-Coni 2006, 115)<sup>183</sup>.

Existe dentro de la doctrina visiones distintas sobre la rogación y como entenderla de cara al Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva y la publicidad registral, el profesor García Coni expone una de estas posturas antiguas, llevando un peldaño más atrás la concepción clásica, y hasta cierto punto pétrea del Registrador.

No es necesario que la rogatoria sea expresa, con formalidades de petito' Y en la práctica asume carácter tácito.

Hay una ingeniosa combinación de rogatoria y minuta que el registro asimila y transforma en asiento, protocolizándola. Esta técnica (...) ha sido superada por la implantación del folio real que también se sirve de la minuta como pre síntesis del asiento de matriculación y de las breves notas que lo integran (...) (García-Coni 2006, 115)<sup>184</sup>.

Esta concepción no estaría lejos de la verdad, en tanto las consideraciones de legalidad realizadas por el Registrador en la calificación registral, (que otrora tenía una tabulación distinta al Folio Real) impactaba pormenores requeridos esencialmente para una publicidad clara y exacta como la exige el Principio de Especialidad. En la modernidad de la concepción y entendimiento el Tribunal Registral Administrativo manifiesta lo siguiente.

---

<sup>183</sup> Ibid. 115.

<sup>184</sup> Raúl R. García Coni y Ángel Agustín Frontini, *Derecho Registral Aplicado* (Buenos Aires, Argentina: Lexis Nexis 2006) 115.

En primer término, debemos mencionar el principio de rogación que hace referencia a que es preciso solicitar al Registro la inscripción en forma expresa. Respecto del concepto de principio de rogación, afirma Ortiz Mora:” (1)...Con el principio de rogación se da inicio al procedimiento registral. Constituye la solicitud que hace el usuario para que el documento ingrese a la corriente registral. Esta solicitud conlleva la acción inmediata, por parte del Registro, de publicitar un acto de registro provisional. Este documento debe provenir de las sedes que están autorizadas para emitir los instrumentos o documentos públicos, bajo la formalidad de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, dependiendo si se trata de notaría pública, tribunales de justicia u oficinas administrativas.”2016. p.485

Este principio tiene su fundamento legal en los artículos 451 y 452 del Código Civil que establece la necesidad que el interesado que tenga inscrito su derecho -o lo adquiriera en ese mismo acto- declare expresamente su voluntad, para que el registrador proceda a su ingreso a la publicidad (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>185</sup>.

Según lo indicado por los jueces del tribunal y recogiendo la concepción extensiva de la autora, existen una multiplicidad de documentos y autoridades que pueden interactuar en la rogatoria registral; entendimiento jurídico que da paso a construir una forma para su presentación, formalidades inherentes a las ciencias jurídicas, de la cuales el Derecho Registral no es la excepción.

Los requisitos mínimos que son indispensables para ejercer la rogación se encuentran contenidos en los artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público. Dentro de ellos, resultan de interés para la resolución de este asunto:

*“Artículo 50.- Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario. Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:*

*a) (...)*

*b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley. (...)*

*f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.*

---

<sup>185</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: VOTO 0004-2019 nueve de enero de 2019, 12:09 horas (Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR))

*Artículo 51.- Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. Para que los documentos (...) puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:*

*a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento autentico expresamente autorizado por la ley para este efecto.*

*b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes...”*

La rogación permite establecer la prioridad (que es otro principio registral), en relación con otros documentos presentados posteriormente y asegura el derecho mediante su publicidad a terceros. Con la presentación del documento registrable (rogación) se da impulso a todo el sistema registral.

En resumen, el principio de rogación no implica solamente que el Registro no actúa de oficio ya que, además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del ingreso a la Publicidad Registral: el medio idóneo para realizar esa rogación, la materia inscribible y la legitimación. (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2019)<sup>186</sup>

Los dos artículos normativos mencionados en la jurisprudencia administrativa, derivan en una construcción hermenéutica de gran provecho para el entendimiento del principio y sus implicaciones en el sistema de registración costarricense, como es la vinculación de Principio de Prioridad, que será analizado en una lección más adelante.

## **8.2 Documentos Inscribibles / no Inscribibles y sus Clases**

En la aplicación práctica del principio de rogación, una de las aristas de mayor importancia para el análisis del operador del Derecho, es el disentiimiento jurídico de los documentos que son inscribibles o no, en los registros públicos y como estos se clasifican dentro de la esfera contractual.

El artículo 480 del Código Civil permite la no inscripción de documentos. Ello significa la no obligatoriedad por parte del interesado de acudir al Registro para inscribir y darle publicidad al derecho adquirido en el documento que se trate. Significa a su vez, la renuncia tácita al principio de oponibilidad hacia terceros, con las posibles consecuencias que de ello deviene. Al no constar publicitado un derecho a favor del verdadero titular

---

<sup>186</sup> Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Gestión Administrativa: VOTO 0004-2019 nueve de enero de 2019, 12:09 horas (Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR))

extrarregistral, podría ocurrir que se disponga nuevamente de la propiedad por quien ya no le corresponde esa titularidad, pero que a nivel registral constituye ser el propietario.

La no obligatoriedad para solicitar la inscripción de un documento, es parte del sistema declarativo que se sigue para la adquisición de bienes muebles e inmuebles. Tal como ya ha sido abordado, la propiedad se adquiere con el solo consentimiento de las partes. "Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad" (Código Civil. Artículo 1009).

El artículo 267, relacionado con los artículos 455, 459 y 478 todos del Código Civil, está dirigido a motivar la inscripción del documento en el Registro, pero ninguno establece la obligatoriedad de la inscripción. En el numeral 455 está implícito el principio de inoponibilidad, según el cual, los títulos que no están inscritos no se oponen a terceros. Esta advertencia merece especial cuidado porque su inobservancia podría traer como consecuencia la adquisición de la propiedad *a nom domino*. De esta forma, el titular registral que en la realidad extrarregistral ya no es dueño de la propiedad, vende a un tercero sin tener justo título para ello (Ortiz-Mora 2016, 487)<sup>187</sup>.

El análisis de la funcionabilidad en la inscripción o no inscripción de actos o contratos frente al Registro, responde a una valoración de conveniencia personal y a la vez jurídico-práctica, en el entendido que la consolidación de los derechos se da frente a terceros producto de la inscripción y publicidad. Como se ha indicado, el sistema costarricense en el área de los derechos reales es de números abiertos, en el entendido de que la autoridad registral debe valorar el trámite de rogatoria para un derecho innovador en tanto este se configure con validez jurídica dentro del ordenamiento.

El artículo 459 indica expresamente los títulos inscribibles en el Registro bajo una visión de números apertus. Esta disposición viene a constituir un incentivo para el adquirente, de obtener la publicidad registral de los actos o negocios jurídicos que encajen en esa normativa, con los respectivos efectos jurídicos que dimanen de esa publicidad, sea de efecto noticia o material.

El artículo 478 por su parte, invoca la negativa de usar en los tribunales de justicia, un documento que siendo sujeto a inscripción, ese acto no sea ejercido. Quizás en este último artículo se encuentre implícita esa

---

<sup>187</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 487.

obligatoriedad de inscripción, con el fin de que el documento adquiriera efectos probatorios plenos. La inscripción conforme a esa normativa le otorga al documento la característica de plena prueba.

A pesar de esas normativas, que, de alguna manera, en el caso de la primera, advierte la posible consecuencia que podría suceder ante la no inscripción del documento, o en el caso de la última, el beneficio probatorio que adquiere un documento inscrito, no existe dentro del sistema registral costarricense una norma que obligue a esa inscripción. Tampoco alguna que explique las bondades que conlleva la publicidad registral.

Alcance del artículo 451 del Código Civil

*El artículo 451 del Código Civil determina: "La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado. El que presente el documento se Presume que tiene poder para este efecto".*

La persona que generalmente tiene interés en asegurar el derecho viene a recaer en aquella que adquiere un derecho real o personal. Ello excluye al transmitente o Persona que consiente algún acto o negocio jurídico con su propiedad, ya que el provecho económico es trasladado al beneficiario. Se incluye también en este artículo al representante o apoderado. (Ortiz-Mora 2016, 488)<sup>188</sup>

La discusión planteada por la jueza Ortiz Mora, evoca una valoración muy pertinente en la función notarial de asesoría y la posterior reacción registral ante la rogatoria; si bien como se indica en el artículo 451 de la ley 63, y en general en el ordenamiento jurídico costarricense, no existe la obligatoriedad legal expresa para la inscripción de aquel patrimonio que puede ser susceptible al resguardo registral, pero desde la doctrina y la práctica económica existe una necesidad de certeza frente a los derechos de los bienes y de acá la gran importancia de la escritura pública notarial.

Escritura pública corresponde al instrumento otorgado por el notario público en su función notarial. En este documento hay comparecencia de partes. Sus otorgantes consienten un acto, contrato o negocio jurídico mediante el cual se traspasa, modifica o extingue un derecho de propiedad. La rogación de este documento, para que sea publicitado en un acto de registro de inscripción, conlleva la aplicación de los principios

---

<sup>188</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 488.

registrales bajo un *iter* procedimental dentro de un marco de calificación. En ese marco legal, el registrador valora las formalidades extrínsecas e intrínsecas del documento. Si se cumple con los requisitos exigidos por esas formalidades, el documento es autorizado para su inscripción definitiva con efectos jurídicos materiales.

En la escritura pública, la calificación del registrador es amplia. Este funcionario revisa los mecanismos de seguridad que debe llevar todo documento proveniente de la sede notarial y que constituyen las formalidades extrínsecas. Superada esa revisión, califica el fondo de dicho documento con fundamento en la información que sobre este conste en el Registro, así como su legalidad. Conforme a su competencia, el registrador puede autorizar, suspender o cancelar la inscripción de ese documento (Ortiz-Mora 2016, 491)<sup>189</sup>.

La función calificadora ejecutada por el Registrador, no solo es una valoración a lo interno de la legalidad cotejando la estructura general del instrumento público dentro de los requisitos de forma y fondo, sino también resuelve la coherencia y pertinencia de los actos o negocios jurídicos solicitados, en este punto es necesario realizar una pausa en el Principio de Rogación y valorar cuales son las clases de documentos que son susceptibles o no a inscripción.

- 1) Los actos jurídicos que versan sobre la posesión, como hechos independientes, quedando a salvo el "dominio" que se inscribe en virtud de informaciones posesorias.
- 2) Los actos jurídicos referentes a bienes muebles.
- 3) Los actos jurídicos referentes a derechos personales, como por ejemplo, la promesa de venta.
- 4) Los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles que por ley están declarados fuera del comercio, por ejemplo, las cosas públicas destinadas al uso público (calles, avenidas, parques, etc.) (Palacios Echeverría 1994, 37)<sup>190</sup>.

Los actos jurídicos antes mencionados son no inscribibles, dada su naturaleza, ya que se mantienen fuera del espectro de actuación registral, lo que causa improcedencia en rogatorias atinentes a estas materias. Sobre este mismo abordaje doctrinario el autor Sibaja Morales ubica aquellos contratos que si regeneran efectos legales en la institucionalidad registral, contratos registrables

<sup>189</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 491.

<sup>190</sup> Iván Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral* (San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, 1994). 37.

que, cumpliendo las formalidades de ley, son inscribibles en un registro público, y de paso menciona aquellos que no necesariamente se registran.

i- No necesariamente registrables

Se caracterizan porque, si bien son susceptibles de registración, no necesariamente tienen —por ley— que ser inscritos en un Registro Público. Pueden serlo para garantizar los intereses de las partes, pero no por obligatoriedad legal. Por ejemplo, la compraventa de inmuebles.

ii- Necesariamente registrables

Se caracterizan porque deben ser inscritos en un Registro Público para que sean eficaces. Ejemplo de esto son los poderes generales y generalísimos que deben otorgarse en escritura pública e inscribirse en la sección correspondiente del Registro Nacional.

Contratos no registrables, son aquellos que, por la naturaleza de su objeto o de la prestación, no son susceptibles de ser inscritos en un Registro Público o no existe éste que ampare los derechos derivados de tales contratos. Por ejemplo, los contratos de servicios en general (Sibaja-Morales 2007, 21)<sup>191</sup>.

Esta caracterización es de gran importancia para el análisis lógico jurídico del instrumento público en su etapa de calificación y su anterior construcción por el notario, de cara a la viabilidad o no de la inscripción registral y sus efectos derivados. Lo que conlleva, a definir que entendemos por contratos privados registrales, acudiendo a un abordaje inmobiliario que aclarara la utilización de este instrumento legal.

Como parte de los contratos privados registrables se puede hacer otra clasificación, que son precisamente aquellos contratos del interés específico de esta investigación, los contratos privados registrables en el Registro público de la Propiedad Inmueble.

Son los que, reuniendo aquellas características de un acuerdo de voluntades que se rige por el derecho privado, tienen la posibilidad de su registración, dada por ley y por disposiciones reglamentarias. Así, son registrables en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, entre otros contratos, los relativos a:

i- Dominio sobre inmuebles.

ii-Constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción sobre inmuebles, derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipotecas y cualesquiera otros derechos reales.

---

<sup>191</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, 21.



- iii- Arrendamientos de inmuebles.
- iv- Cualquier otro indicado por ley. (Sibaja-Morales 2007, 22)<sup>192</sup>

Como se ha expuesto, la inscripción o no de un documento ante la autoridad registral, responde a una valoración jurídica que viene desde consideraciones muy elementales en la teoría contractual, llevando al jurista en su papel de Notario y Registrador a establecer la pertinencia, necesidad y utilidad de dar este paso en el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, buscando el resguardo institucional de frente a la necesidad socio económica y jurídica de los otorgantes.

### **8.3 Desistimiento (Retiro sin Inscribir)**

El mecanismo del retiro sin inscribir o desistimiento de la rogatoria registral, responde a una multiplicidad de causas, tan variadas como el desinterés de la parte o partes comparecientes en el instrumento público, también la fractura de la cadena lógica en la creación, modificación o extensión de asientos registrales del Principio de Tracto Sucesivo o bien la construcción incoherente de las rogatorias en la redacción notarial del instrumento público, lo que puede acarrear un retiro para su correcta elaboración. El artículo 15 de la Ley 7764 expone el fundamento legal de esta petitoria.

Artículo 15.- El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto.

*(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998) (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>193</sup>*

Cabe señalar, que la formalidad en la solicitud del retiro sin inscribir responde a la naturaleza de la rogatoria según se dio en un inicio, cada registro público por las

<sup>192</sup> Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales, *Contratos Privados Registrables*, 22.

<sup>193</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967*”, consultado el 28 de setiembre, 2019, SINALEVI.

implicaciones de los actos o negocios jurídicos que se ventilan en sus competencias, lo regula por medio de circulares, comunicados administrativos que generan una vinculación dentro de la calificación registral y el actuar notarial.

#### **8.4 Efectos**

Los efectos del Principio de Rogación plantean la movilidad del engranaje de la institucionalidad registral, iniciando con el ingreso del documento y su respectiva anotación sobre el patrimonio que se solicita mutar, causando diferentes reacciones en los asientos de acuerdo con las pretensiones de los otorgantes a través del instrumento público notarial que podrán acarrear la creación, modificación y extinción de asientos registrales. Con respecto a la practicidad y retomando el tema abordado en el pasado acápite; en la rogación se pueden generar efectos negativos o positivos, el positivo es el perfeccionamiento de las pretensiones que dieron origen al documento y el negativo es la no inscripción, que en este caso será valorada desde el retiro sin inscribir.

Aun tomando como cierta esa petición, el retiro sin inscribir tiene como único efecto la insubsistencia del asiento de presentación, con lo que el documento y el acto que contiene permanecen completos y vigentes, a tal punto que pueden ser nuevamente presentados y de igual forma, continúa inalterada (surtiendo efectos) la fe pública con que fueron investidos con motivo de la actuación notarial y como corolario, las consecuencias disciplinarias por su uso displicente (artículos 15 de la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público, número 3883, de 30 de mayo de 1967 y sus reformas y 1, 2, 70, 105, 124 del Código Notarial, y 369 a 371 del Código Procesal Civil) (Tribunal de Notariado de la República de Costa Rica 2015)<sup>194</sup>.

Es concluyente que el Principio de Rogación en materia registral responde a una serie de consideraciones técnico-jurídicas a elaborar, tanto por el Notario como por el Registrador. Existe una responsabilidad conjunta entre estos dos profesionales en articular coherentemente las pretensiones de los otorgantes y

---

<sup>194</sup> Tribunal de Notariado de la República de Costa Rica. Sentencia 53 de las diez horas con treinta minutos del diez de abril de dos mil quince. Expediente: 10-000746-0627-NO

llevarlas a la consolidación de sus intenciones, traducéndose esto en la movilidad del tráfico jurídico y la consolidación de la publicidad.

### **Términos clave**

Principio de rogación, documentos inscribibles, documentos no inscribibles, desistimiento, efectos.

### **Resumen**

En esta lección se favorece la comprensión del principio de rogación considerando su concepto, legitimización y forma, así mismo se determinan las diferencias entre documentos inscribibles y no inscribibles, con la finalidad de llevar a un ámbito práctico la aplicabilidad del principio de Rogación y sus efectos.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.

f) Solución de problemas.

- Caso.

María Lourdes es propietaria de un pequeño negocio familiar asociado a venta de comida, denominado “Sabores de Costa Rica”, que comparte con su esposo, él como cocinero y ella como administradora, debido a que la actividad comercial surgió de forma espontánea en una zona rural del país, ellos no han formalizado ningún particular de su negocio ante las autoridades correspondientes. Días atrás se informaron que constituirse como una pyme da ventajas tributarias y podrán solicitar créditos ante el sistema financiero, dando en garantía el inmueble donde está el negocio; situación que consideran de gran provecho frente al crecimiento que han percibido, buscando generar puestos de empleo, inicialmente en personal de restaurante y mensajeros que entreguen a domicilio la comida; y también ubicar inversionistas interesados en la actividad, en procura de mayores ingresos como empresarios.

- Preguntas para la discusión.
1. ¿Cuáles actos o negocios jurídicos se pueden consolidar como rogatorias registrales a futuro e indique ante que registros públicos las presentaría?
  2. ¿En qué supuestos considera usted que es válido solicitar el retiro sin inscribir de un documento presentado al Registro?
  3. ¿Considera procedente que el Registrador pueda solicitarle a usted como notario el retiro sin inscribir de un documento, según lo visto en la lección?  
¿Cuáles hechos o particularidades del caso consideraría usted como notario que tienen impacto registral?

## Lección 9. Principio de Prioridad

## Objetivo de aprendizaje

- ❖ Conocer acerca del principio de prioridad, sus clases, los derechos reales y personales que lo conforman.
- ❖ Establecer las diferencias entre reserva de prioridad, nombre y matrícula vehicular.
- ❖ Aplicar los conocimientos adquiridos respecto al principio de prioridad en casos específicos.

### 9.1 Concepto

La prioridad en materia registral, avista un inicio de temporalidad para el trámite de gestiones presentadas ante el Registro, instaurando el elemento tiempo como un dato cronológico verificable para el actuar de las autoridades, desde la presentación y recepción del documento, aunado a la anotación que se realizará, producto de las rogaciones contenidas.

Desde el mismo momento de la presentación de un documento en el registro se inicia el procedimiento registral. La prioridad de la inscripción (de todo asiento registral), no se funda en el asiento mismo de inscripción, sino en la presentación de los títulos en el registro de la propiedad. Presentado un documento en el registro se practica en el asiento de diario el asiento de presentación que define la prioridad registral del documento (Álvarez Caperochipi 2012, 246)<sup>195</sup>.

La utilización del aforismo “primero en tiempo, primero en derecho” construye en la práctica la base lógica de este principio, como garante de preferencia ante documentos presentados con posterioridad. Es importante entender que la inscripción a realizarse del instrumento público presentado puede tener un orden de prioridad, pero esto no exime los requerimientos de inscripción que se ventilan en el control de legalidad del Registrador, como es el caso de la validez y compatibilidad del título.

Tiene mejor derecho al asiento de presentación el primero que presenta materialmente los títulos, pero entiendo que la prioridad registral se funda

---

<sup>195</sup> Álvarez Caperochipi, *Derecho Registral Inmobiliario*, 245.

solo en el derecho a la inscripción misma, y no en el asiento de presentación que carece de respaldo si no está basada en un título legal y legítimo. Y, por ello, aunque pueda ser determinada por prueba concluyente la presentación material anterior de un título incompatible, o la inexactitud o falta de constancia del hecho de la presentación, entiendo que el mejor derecho a la inscripción lo detentara el que acredite sumariamente un mejor derecho material antes de la inscripción, no el que presenta antes el título, (Álvarez Caperochipi 2012, 247)<sup>196</sup>

Es importante visualizar en este punto que la validez del título es el primer elemento que asigna la prioridad, asociado al elemento temporal ya discutido, que en la mayoría de las ocasiones se ve erróneamente como el único detonante de este postulado. El Tribunal Registral Administrativo ha manifestado en diversas sentencias un análisis amplio y coherente de este postulado registral, analizándolo en sus dimensiones reales.

Adicionalmente, el principio de prioridad registral; contenido en el artículo 455 del Código Civil, establece la preferencia entre un tipo de derechos y otro; respecto de su acceso a la publicidad del Registro, por su orden de presentación. Para el caso bajo estudio, resulta de aplicación lo dispuesto en el párrafo 3° del artículo 455 citado, que regula la colisión entre derechos de distinta naturaleza (derecho real y derecho personal), indicando: “...No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro...” Este párrafo se constituye en una excepción al principio general de prioridad: “primero en tiempo, primero en derecho” ya que determina la prelación del derecho real sobre el derecho personal, excluyendo como tercero registral al anotante por crédito personal, respecto de los derechos reales nacidos con anterioridad a la presentación del decreto de embargo o secuestro. Con esto se priva de los efectos de la fe pública registral al anotante por crédito personal; a pesar de que se le haya garantizado que el demandado era titular del derecho embargado a la fecha de presentación del mandamiento al Registro (Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva 2018)<sup>197</sup>.

La dimensión dada por el tribunal al Principio de Prioridad, señala una guía clara en su aplicación y la dualidad que este posee para su validez en el espectro de

---

<sup>196</sup> Ibid. 247.

<sup>197</sup> Tribunal Registral Administrativo, Resolución Definitiva: Voto No 0722-2018 del 05 de diciembre de 2018, 14:30 horas. Expediente 2018-0437-TRA-RI (DR)

actuación registral y las implicaciones del mismo ante el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva.

## 9.2 Clases de Prioridad

La prioridad desde el punto de vista amplio en las ciencias jurídicas, posee una serie de dimensiones, las cuales se explican y conceptualizan dependiendo la materia que se esté abordando. La vocación civilista del derecho costarricense como fuente de interpretación legal para el razonamiento y procedimientos jurídicos, plantea una interesante discusión entre la prioridad registral y la prioridad en materia civil.

En cuanto a la prioridad cabe escindir su tratamiento, entre lo civil y registral, pues en el primero el orden cronológico respetado o seguido es estrictamente el de la sucesión natural del tiempo y los eventos en su totalidad, mientras que el tiempo registral constituye una esfera artificial, sin más pasado ni realidad que el suyo propio.

En el derecho civil ordinario por la naturaleza exclusiva del derecho real de dominio, dos sujetos no pueden ostentar la propiedad de una misma cosa, en forma simultánea. Esto es aplicable a los derechos reales limitados cuando se otorga a un sujeto la titularidad total de su uso o goce, pudiendo ejercerlo plenamente, con exclusión por parte de otros de cualquier derecho igual o semejante, en cuanto sea incompatible al suyo. Ahora bien, en el caso de no ser derecho excluyente, la situación se resuelve estableciendo su rango o preferencia.

En apoyo a estos dos párrafos, anteriores es pertinente citar acá lo establecido por Ulpiano (citado por Jara Castro según mención de Sandí Baltodano) en el Digesto: “No puede ser de dos íntegramente el dominio de una cosa y por esta razón se dice que, el rango no depende de la verdadera antigüedad en el derecho fuera del Registro”

Como consecuencia de ello, en el momento en que adquiere o constituye un derecho, sea absoluto o limitado, resulta de vital importancia para su existencia o su prelación. En el Derecho Civil ante una doble venta de un bien a distintos compradores, se considera que el primero en adquirirlo es el vendedor titular, pues la segunda persona compró de quien ya no era el dueño, resolviéndose el problema según la fecha cronológicamente más antigua.

Falbo (citado por Jara Castro) indica que la transcendencia de este “momento” es la razón por la cual se considera a la prioridad como uno de los principios fundamentales y como un elemento necesario en la

configuración de los derechos reales inmobiliarios constituidos a título declarativo (Jara Castro 2003, 101)<sup>198</sup>

Esta disputa pone sobre la mesa una situación de titularidad, mejor derecho y reconfigura lo que en un principio se entendería por prioridad registral, debido a hechos fuera de la esfera del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, hechos que en principio son foráneos a la corroboración institucional, por cuanto ésta solo se basa en la comprobación de hechos documentales internos, y la materia civil aludida corresponde a una actuación dentro del poder jurisdiccional del Estado.

Al decir de muchos estudiosos de la legislación registral altera la regulación de la prioridad meramente civil, pues esta normativa dicha preeminencia en la adquisición resulta de la fecha (auténtica del título); en síntesis de la regla según Paus de Navas (citado por Jara Castro) menciona “sufrir una importante mudanza en sus presupuestos y pierde una parte de su independencia al trasladar su centro de gravedad, desde el momento de la constitución del derecho a la inscripción, quedando sometido a las consecuencias de la publicidad registral. Se altera así, en homenaje a la inscripción de buena fe, el orden cronológico en la constitución de derechos”

Por su parte Sandí Baltodano, considera que, por producir dichos principios, efectos jurídicos muy distintos se justifica la realización de un análisis especial. Sin embargo, en ambos tratándose de derechos reales, el aforismo, “primero en tiempo, primero en derecho” es seguido de manera absoluta, al igual que la máxima de Ulpiano, señala anteriormente, basta para ello con trasladar la frase a la esfera registral “el primero en tiempo primero en derecho”

De este modo, si existieran dos actos registrales referentes a una misma finca, ese puesto vacío queda a favor de quien primero lo ocupe, y por el principio de prioridad determinara las consecuencias registrales en cuanto al tiempo; quedando claro que “en este hecho centra nuestro sistema el inicio del despliegue de los efectos hipotecarios principalmente los derivados de la fe pública y de la legitimación registral” (Jara Castro 2003, 102)<sup>199</sup>

La discusión planteada por los autores sobre las clases de prioridad en materia civil y registral, su análisis, efectos e implicaciones en cada disciplina jurídica, se

---

<sup>198</sup> Marta Lidiette Jara Castro, “La Reserva de Prioridad sus efectos prácticos y jurídicos” (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2003), 101.

<sup>199</sup> Marta Lidiette Jara Castro, “La Reserva de Prioridad sus efectos prácticos y jurídicos” (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2003), 102.



muestran como una circunstancia de sumo interés en el análisis del profesional en Derecho, de cara a una actuación jurisdiccional o registral. Las implicaciones del elemento temporal, validez del título, publicidad registral y pretensiones ante los jueces de república junto con la autoridad registral, son un conglomerado de factores a considerar dentro del entendimiento de las dos ciencias jurídicas.

## 9.2 Derechos Reales y Personales

Dentro del Principio de Prioridad registral toma relevancia las implicaciones jurídico-registrales de los derechos reales y los derechos personales, así como estas titularidades impactan las diferentes disciplinas legales abordadas por los registros públicos según sea el patrimonio que en él se resguarde.

El estudio del Derecho Civil, comprende las cuestiones relativas a las personas, la familia y las relaciones patrimoniales. Éstas a su vez se subdividen en relaciones de derechos reales y en relaciones de derechos personales u obligaciones.

Las relaciones de derechos reales tienen como fundamento -suponen o implican necesariamente el derecho de propiedad, por lo que esta parte del estudio del derecho civil es en realidad un estudio general de la propiedad. Las relaciones de obligaciones -obligado, según los romanos son aquellas que se dan entre un acreedor y un deudor, y que tienen como objeto una determinada prestación o abstención de carácter patrimonial; esto es, que tienen un valor económico.

La formación del derecho civil se inicia fundamentalmente con el derecho romano. La preocupación básica de los jurisconsultos romanos se centró en resolver los conflictos entre las personas relacionados con el uso y aprovechamiento particular de las cosas. A estas soluciones o juicios se les consideró privados (iudicia privata), y al conjunto de estos pronunciamientos se le denomina derecho privado romano. (Aguilar Basurto 2008, 9)<sup>200</sup>

Las relaciones patrimoniales que se robustecen desde la época romana, son base legal para la consolidación del derecho civil, configuran un punto de partida medular en el desempeño institucional del Registro, como la fuente normativa de

---

<sup>200</sup> Luis Arturo Aguilar Basurto, *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. (Distrito Federal: Editorial Miguel Ángel Porrúa, 2008) 9. Accessed November 1, 2019. ProQuest Ebook Central.

contratos y actos que posteriormente serán acogidos por los registros públicos. Dentro de la doctrina jurídica existe una serie de teorías sobre los derechos reales y los derechos personas, inmerso de este basto análisis se abordarán tres: la dualista, monista y ecléctica que determinan aspectos relevantes para la consideración del notario.

Las teorías dualistas consideran que los derechos reales y los derechos personales son dos categorías de derechos absolutamente diferentes, en tanto las teorías monistas o unitarias sostienen que, en el fondo, se trata de una sola categoría de derechos. Para algunos autores lo que prevalece son los derechos personales, y entonces la teoría se denomina monista personalista; para otros, lo que prevalece son los derechos reales, y entonces la teoría se denomina monista objetivista (Aguilar Basurto 2008)<sup>201</sup>.

Esta concepción dualista que separa ambas categorías de derechos por una distinción desde su entendimiento y relación entre elementos que los componen, denota una relación con la prioridad, en tanto el operador del derecho, como Notario y Registrador debe considerar la viabilidad de los títulos que presentan bajo estos fundamentos, cuya aplicación está inmersa en las rogatorias por medio de los contratos.

La teoría monista objetivista sostiene que en el fondo no hay distinción entre los derechos personales y los derechos reales. Que en realidad los derechos personales se equiparan a los reales pues, en ambos casos, el derecho recae sobre las cosas y que la única diferencia es que, mientras el derecho real recae sobre una cosa determinada, el derecho personal lo hace sobre todo el patrimonio del deudor. Para esta doctrina" la obligación es un derecho real indeterminado en cuanto a su objeto o un derecho al patrimonio. Se parte del estudio del poder que tiene el acreedor sobre el patrimonio del deudor en caso de incumplimiento de la obligación" (Aguilar Basurto 2008)<sup>202</sup>.

La teoría monista unifica estas concepciones que otrora pudieron estar separadas, argumentando que, al recaer sobre la cosa, lo que varía es la extensibilidad a un

---

<sup>201</sup> Ibid. 15.

<sup>202</sup> Luis Arturo Aguilar Basurto, *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. (Distrito Federal: Editorial Miguel Ángel Porrúa, 2008) 18. Accessed abril 6, 2020. ProQuest Ebook Central.

bien determinado o al patrimonio del deudor; un ejemplo de esto es la hipoteca común, ya que no solo se consolida en una garantía real para el bien determinado, sino que se extiende al patrimonio del deudor, según quede algún adeudo producto del incumplimiento.

En la teoría ecléctica, es un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en el ejercicio de su derecho (Aguilar Basurto 2008)<sup>203</sup>.

Esta teoría ecléctica detona la relación entre Principio de Prioridad, derechos reales y derechos personales en la materia registral; el artículo 455 de la Ley 63 también llamada Código Civil, dispone de forma básica tres supuestos con grandes implicaciones en la jurisdicción y el Registro Nacional. Inicialmente se plantea que un derecho real presentado antes de los tres meses prevalece sobre el derecho personal, partiendo que el derecho real nació primero; otro supuesto es que luego de los tres meses prevalecería el derecho personal y el titular del derecho real debe acudir a la jurisdicción con el fin de consolidarlo; y finalmente el derecho personal prevalecería sobre el derecho real si este nació primero. El análisis del artículo y ley citada es lo que consolida en el derecho costarricense la relación real y personal de los derechos de cara a la prioridad y por ende a la actuación registral.

### **9.3 Reserva de Prioridad**

La utilización de medios adicionales de protección para el aseguramiento del acuerdo entre partes, frente a los actos o negocios jurídicos es una práctica recurrente, la reserva de prioridad se presenta como tal, (principalmente en bienes inmuebles), de cara a los bienes sobre los cuales se configuran derechos reales. La legislación costarricense cobija dicho instrumento en la siguiente norma.

---

<sup>203</sup> Ibid. 19.

Artículo 34.- Reserva de prioridad. La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que se declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro.

La solicitud de reserva será facultativa y se hará en escritura pública, firmada por los titulares del bien, mencionará el tipo de contrato que se pretende realizar y las partes involucradas. No devengará impuestos ni timbres, salvo los derechos que se fijen dentro del arancel de derechos del Registro Público. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>204</sup>

Existe un planteamiento discutible en la utilización de este medio, ya que una parte de la comunidad registral y notarial, describe la reserva de prioridad como una amenaza al tráfico jurídico de los bienes, que pueden ser susceptibles a su anotación, literalmente sacándolos del comercio y por ende “inmovilizando” ese patrimonio mientras este limitado a la reserva, lo que causaría por definición la máxima penalidad que puede recibir un bien, el sacarlo del comercio de los hombres.

#### **9.4 Reserva de Nombre**

En la instrumentalización del Principio de Prioridad, la reserva de nombre es una rogatoria exclusiva para el Registro de Personas Jurídicas, utilizada en mayoritariamente en las sociedades de capital con el fin de pautar exclusividad en el uso de una razón social (nombre societario), que definirá a la entidad más allá del denominativo numérico (cédula jurídica) que se le asigne.

En el mismo sentido, también se adiciono a nuestro Código de Comercio el artículo 235 bis, en el cual se crea una oficina de reserva de nombre para reservar la prioridad de un nombre para personas jurídicas. Esta reserva de nombre se presentará en forma de solicitud de reserva de nombre y reservará la prioridad sobre un nombre reservado por un período de tres meses para la inscripción respectiva, caducando la reserva al final

---

<sup>204</sup> Poder Legislativo, “Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967”, consultado el 28 de setiembre, 2019, SINALEVI.

de ese período (Código de comercio, art.235 bis) (Piedra Ureña 1998, 52)<sup>205</sup>.

El uso de esta gestión provee al Notario una serie de facilidades, como la verificación en el Registro de Personas Jurídicas de que el nombre no posee similitudes o igualdad con uno ya utilizado, cotejo que se realiza de igual manera con los signos distintivos en materia de propiedad intelectual y de esta manera dar seguridad en la actividad comercial que se realizara usando el nombre comercial en cuestión.

### **9.5 Reserva de Matrícula Vehicular**

El Registro de Bienes Muebles proporciona al usuario interesado, la posibilidad de reservar el número de matrícula alfanumérica que será asignado al vehículo, información que pertenecerá a este bien de forma exclusiva y será estampado posteriormente en el soporte metálico llamado placa.

La Reserva de Matrícula es un servicio que brinda el Registro Nacional con el fin de que con antelación a la inscripción del automotor o al cambio de matrícula, el usuario tenga la posibilidad de elegir, la numeración de la matrícula de interés. Previo pago del precio público correspondiente (Registro de Bienes Muebles, Registro Nacional 2012)<sup>206</sup>

La solicitud de este servicio estará limitada a aspectos básicos, como la no utilización previa de la matrícula en otro vehículo y el pago de un costo institucional por el uso de la reserva. Dentro del marco normativo institucional el Registro promulgo un reglamento exclusivo para dicha gestión.

Artículo 2º-Objeto: El presente Reglamento tiene por objeto la creación del servicio de elección de matrícula, a fin de que con antelación a la inscripción del automotor o previo al cambio de matrícula el usuario tenga la posibilidad de personalizar voluntariamente por motivos de conveniencia, la numeración de la matrícula de su interés. Previo pago del precio público correspondiente. (Reglamento para la prestación del

---

<sup>205</sup> Piedra Ureña, Raphael. "La Reserva de Prioridad Registral" Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1998.

<sup>206</sup>Registro Nacional, Registro de Bienes Muebles "Manual para el uso para la Reserva de Prioridad, 2012" consultado el 01 de febrero, 2020, SINALEVI.

servicio de elección de matrícula. Junta Administrativa del Registro Nacional 2012)<sup>207</sup>

La norma jurídica delimita los requerimientos y condiciones mínimas para el aprovechamiento del servicio, brindando el plazo de treinta días naturales en la vigencia de la reserva, lo que guarda una relación temporal con la conveniencia de personalizar la matrícula y por ende la placa, aunado a poder definir cuales días se vería restringida la circulación del automotor por las restricciones vehiculares.

### **Términos clave**

Principio de prioridad, derechos reales, derechos personales, reserva de prioridad, reserva de nombre, reserva matricula vehicular.

### **Resumen**

En esta lección se busca favorecer en el estudiantado el conocimiento acerca del principio de prioridad, sus clases, los derechos reales y personales que lo conforman, así como establecer las diferencias entre reserva de prioridad, nombre y matricula vehicular, con la finalidad de que cada estudiante aplique los conocimientos adquiridos respecto al principio de prioridad en casos específicos del ejercicio profesional.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.

---

<sup>207</sup> Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, Junta Administrativa del Registro Nacional “Acuerdo J556 Reglamento para la prestación del servicio de elección de matrícula Registro Nacional: 18 de febrero de 1998”, consultado el 01 de febrero, 2020, SINALEVI.

3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Diana es una joven y prestigiosa abogada que recientemente se recibió como notario público, luego de cursar el posgrado en Derecho Notarial-Registral, y cumplir con los demás requerimientos legales para asumir el cargo. A su oficina acude Camilo, un joven emprendedor que está dispuesto a invertir una considerable cantidad de dinero en la actividad profesional que ya desarrolla como ingeniero informático, cuyo giro comercial es la venta de software a nivel nacional e internacional. Queriendo consolidar la infraestructura empresarial, requiere crear la empresa, comprar dos vehículos y dar en garantía un inmueble del que es propietario, para ubicar ahí la oficina; y con el préstamo hacer crecer a la compañía que Camilo quiere llamar “Compumundo hiper mega red CRC”.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuáles son dos aspectos básicos que definen el principio de prioridad registral?

2. ¿Cuáles premisas jurídicas debe considerar el notario a la hora de valorar la dicotomía entre derechos reales y personales de cara al artículo 455 de la ley 63, con respecto a la prioridad?
3. ¿Qué reservas de las vistas en la lección pueden ser aplicadas al caso?
4. ¿Qué elementos del caso son hechos fácticos para la elaboración de instrumentos públicos en la solicitud de reservas ante el Registro?

## **Lección 10. Principio de Tracto Sucesivo**

### **Objetivo de aprendizaje.**

- ❖ Conocer respecto al concepto, los efectos, la inscripción previa, concatenación histórica y tracto abreviado del principio de tracto sucesivo.
- ❖ Comprender que es el código de prioridad y las excepciones que se pueden establecer a nivel práctico.

### **10.1 Concepto**

El desarrollo del Principio de Trato Sucesivo posee un componente primigenio, el cual es la relación histórica de los hechos documentales que posee el bien. Esta relación de coherencia y concatenación relata la vida del patrimonio inscrito y en el caso de las fincas, cada uno de los asientos relacionados da evidencia de un negocio o acto jurídico en su memoria registral.

De conformidad con este principio, Lora Tamayo (mencionado por Lavinia y Ubaldo) indica que "en el historial jurídico de cada finca los titulares se suceden en relación de causante a causahabiente, formando una cadena sin solución de continuidad desde el inmatriculante hasta el último titular. Los libros que contienen los asientos registrales han de mostrar el encadenamiento del causante al sucesor mediante eslabones formales que registren en serie los actos de transferencia, constitución y extinción de los derechos reales inmobiliarios; y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca y encierran el contenido real de los títulos presentados, se apoya en el consentimiento del anterior titular hipotecario



o en una sucesión del mismo por ministerio de la ley (Lavina Figueroa 2019, 39)<sup>208</sup>.

Esta relación de hechos documentales debe guardar una correspondencia lógica con las rogatorias presentadas por medio del documento notarial, en el entendido que no atañe proceder registralmente a una inscripción, en tanto no exista la capacidad jurídica o información registral que acoja coherentemente lo solicitado, situación que se manifiesta inequívocamente en la ley.

Artículo 56.-Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones

*(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 54 al 56 actual)* (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>209</sup>.

La norma plantea la titularidad de aquel que acude al resguardo registral exigiendo la capacidad para actuar legítimamente, es competencia del notario frente a este principio corroborar por medio de los estudios registrales, (previo a la elaboración de documento notarial), si existe la posibilidad jurídica de solicitar lo requerido o bien necesita actos o negocios previos a esa pretensión y en consecuencia dar un sentido lógico y coherente a la historia del bien.

## **10.2 Efectos, Inscripción previa y concatenación histórica y Tracto Abreviado**

Los efectos generados por el Principio de Tracto Sucesivo refuerzan la titularidad de los bienes, la capacidad de actuar sobre ellos y a la vez la imposibilidad de terceros no legitimados en incidir activamente sobre los asientos que conciernen al

---

<sup>208</sup> Claudia Lavina Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez, *Derecho Registral* (Ciudad de Guatemala, Guatemala: MR Litografía, 2019), 39.

<sup>209</sup> Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 06 de abril, 2020, SINALEVI.

patrimonio del cual no son los propios. Por otro lado, dentro de la aplicación en el ejercicio cotidiano del tracto, la inscripción previa<sup>210</sup> es un caso observable en tanto exista la necesidad de inscribir un documento con anterioridad que valide la relación de rogatorias en uno posterior presentado al mismo tiempo, esto para generar una concatenación histórica.

La aplicación de este principio tiene una consecuencia positiva que consiste en permitir al titular registral disponer del derecho registrado; y una consecuencia negativa, que consiste en impedir la inscripción de los actos dispositivos que no emanen del titular inscrito. En virtud de este principio, el registrador está obligado a comprobar la previa inscripción del derecho del disponente o perjudicado, y en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta a la que otorgue la transmisión, o gravamen, deberá denegar la inscripción solicitada.

En este tema, se hace sumamente importante el cuidado que deben tener los Registradores y operadores, al realizar las inscripciones registrales, ya que la falta de celo en la verificación de la titularidad de los derechos de los cuales se dispone mediante un documento inscribible, puede tener, consecuencias negativas para los titulares registrales de derechos de propiedad o de garantías, que pueden verse despojados de sus derechos y obligados a incurrir en gastos imprevistos para reivindicarlos (Lavina Figueroa 2019, 39)<sup>211</sup>.

La profesora Livina Figueroa plantea una circunstancia práctica de suma importancia en el quehacer del Registrador, la verificación de la titularidad en el tracto sucesivo del bien y la relación lógica de éste, basado en lo que muestra el sistema de información registral, con la finalidad de que la inscripción y la legitimación de las rogatorias sean válidas frente al sistema de seguridad. Aunado al análisis del tracto sucesivo, está el fenómeno del tracto abreviado, siendo este una modalidad.

---

<sup>210</sup> En la práctica registral este caso puede darse por una serie de supuestos dependiendo el registro público de inscripción y el acto o negocio jurídico a realizar. Un ejemplo de ello es la rogatoria por documento notarial del apoderado de una sociedad de capital solicitando el otorgamiento de un contrato de mandato para un tercero, en el caso que en sus facultades del apoderado no esté facultado expresamente para otorgar este tipo de contratos, la asamblea de socios debe reformar la cláusula de representación, facultándolo así para tal contrato, esta rogatoria por protocolización debe inscribirse en primer lugar para proceder a inscribir el mandato.

<sup>211</sup> Claudia Lavina Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez, *Derecho Registral* (Ciudad de Guatemala, Guatemala: MR Litografía, 2019), 39.

El tracto abreviado se muestra como una modalidad del tracto continuo, o sucesivo y no como una excepción a éste, toda vez que de cualquier manera debe cumplirse. Al decir de Palmiero y Ruiz Erenchum "es la expresión en un solo documento que se refleja en un solo asiento, de todos y cada uno de los actos y documentos que habilitan y legitiman al disponente, manteniéndose así la cadena sin solución de continuidad que exige el tracto registral.

Resulta notorio que no se prescinde del tracto sucesivo sino que la previa inscripción se torna innecesaria debido a que en éstos casos y conforme lo dispone la propia norma "el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figura inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo". Solo temporalmente se interrumpe el tracto continuado, pues con el ingreso del documento en las condiciones aludidas y que deberán consignarse en el folio respectivo, queda restablecida la continuidad. Por tal motivo es que el documento registral se apoya para el encadenamiento en el documento extrarregistral que deberá ingresar, portando, para su asiento, en forma ininterrumpida la concatenación o enlace entre todas las titularidades -a partir del último titular inscripto- con la nueva titularidad que se asentará consecuentemente". Estos tres supuestos tienen en común que se originan en las transmisiones sucesorias, lo que explica que los requisitos formales para su procedencia registral sean iguales (Bustos Argañarás 1983, 12)<sup>212</sup>.

Para el caso del tracto abreviado, el Registro como institución y el Registrador como operador, se apoya en documentos válidos más allá de los meramente registrales, empero existe en ellos una relación de hechos constatados que dan un sentido coherente a lo que solicita ante el Registro y la validez de esas pretensiones.

### **10.3 Código de Prioridad**

Este trámite administrativo, derivado de una necesidad de orden registral, es una competencia exclusiva para el Registro de Bienes Muebles, de cara a facilitar el tracto sucesivo de un vehículo sujeto a la inmatriculación, código que se anota al ingreso del documento notarial.

---

<sup>212</sup> Miguel Angel Bustos Argañarás, El Tracto Sucesivo y sus modalidades (Córdoba, Argentina: Monografías de la Catedra, 1983), 12.

Artículo 28-Código de Prioridad. En el caso del Diario de Bienes Muebles, según el principio de literalidad de la escritura, para las inscripciones por primera vez, en el supuesto donde las características del vehículo transcritas en el testimonio no sean las correctas o no aparezcan en el sistema autorizado, se procederá a anotar como código de prioridad (Poder Ejecutivo de la Republica de Costa Rica. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional 2013)<sup>213</sup>.

El sustento normativo brindado por el reglamento, permite al notario regularizar la condición del vehículo con posterioridad, dada a la inexactitud que en principio se pueda presentar en la información general del bien con respecto las características del vehículo.

#### **10.4 Excepciones**

Para la implementación del Principio de Tracto Sucesivo, el reglamento del registro público plantea una serie de excepciones, acordes con aspectos de fondo dentro de las rogatorias y la legitimación para aplicarlo, relacionados a elementos de naturaleza administrativa.

Artículo 57.-Excepciones al Principio del Tracto Sucesivo. No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del Principio de Tracto Sucesivo, con respecto al documento que se otorgue en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado o expedido por:

1) los jueces,

2) herederos declarados o

3) sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones que el propietario no otorgó ante un notario.

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores cedieren bienes hereditarios inscritos a nombre del causante.

---

<sup>213</sup> Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica, “Acuerdo J424 Junta Administradora del Registro Nacional Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional: 02 de febrero de 2013”, consultado el 06 de abril, 2020, SINALEVI.

c) Cuando se trate de instrumentos otorgados en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

d) Cuando se inscriban simultáneamente los documentos por los cuales se adquirió la titularidad del derecho transmitido y su adquisición, o en el supuesto del artículo 455 del Código Civil.

En todos estos casos, el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de éste o de los derechos que motivaron la transmisión o adjudicación, a partir del que esté inscrito o pendiente de inscripción en el Registro, hecho que se consignará en la inscripción (Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público 1998)<sup>214</sup>.

(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 55 al 57 actual)

Para ejecutar las excepciones al principio es necesario cumplir con los requerimientos indicados en el último párrafo de la norma jurídica, planteando la concatenación de hechos, con el fin generar el tracto sucesivo de una forma distinta a la tradicionalidad del sistema registral y así dar antecedentes históricos al bien.

### **Términos clave**

Principio de tracto sucesivo, inscripción previa, concatenación histórica, tracto abreviado.

### **Resumen**

En esta lección el estudiante conocerá respecto al concepto, los efectos, la inscripción previa, concatenación histórica y tracto abreviado del principio de tracto sucesivo, así mismo establecerá relaciones entre el código de prioridad y las excepciones que se pueden establecer a nivel práctico.

### **Estudio de Caso**

---

<sup>214</sup> Poder Ejecutivo, “Decreto 26771-J Reglamento del Registro Público: 18 de febrero de 1998”, consultado el 06 de abril, 2020, SINALEVI.

- Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias a desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Jimena es ingeniera en agronomía, hace un par de años adquirió finca en zona rural con una extensión de 10 hectáreas, con el fin de desarrollar crianza de ganado vacuno. La semana pasada acudió al banco para obtener un crédito y así mejorar las condiciones del ato. Cuando adquirió el bien le fue traspasado en posesión ya que no estaba inscrita; actualmente está publicitada en el Registro a su nombre como titular, en el entendido que ella tuvo que iniciar el proceso jurisdiccional para su correcta inmatriculación, debido a esto las autoridades bancarias titubean en otorgarle el crédito por la condición histórica poco común del bien.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuál es la importancia del principio de tracto sucesivo en la adquisición de un bien?
2. ¿Cuáles hechos del caso, son elementos a valorar en la aplicación del tracto sucesivo?
3. ¿Cuál o cuáles de las normas jurídicas abordadas en la lección, pueden ser utilizadas en el caso con el fin de clarificar la situación del tracto en la finca?
4. ¿Está la entidad bancaria actuando correctamente en dudar sobre el otorgamiento del crédito por la situación del tracto sucesivo de la finca?

## **Lección 11. Principio de Legalidad Registral**

### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Comprender los ámbitos de las funciones de calificación e inscripción del principio de legalidad registral, así como sus límites.
- ❖ Conocer respecto a las clases de fe pública documental, procedimientos de calificación y recursos contra el registro.
- ❖ Aplicar los distintos fundamentos del principio de legalidad registral en casos específicos del quehacer profesional.

### **11.1 Ámbito de las funciones de calificación e inscripción**

Dentro del ámbito registral, la función primaria del sistema seguridad jurídica preventiva es la calificación, esta competencia es delegada al Registrador, tarea que elabora en un marco de legalidad cubierto por las responsabilidades de un colaborador burocrático, asumiendo responsabilidades de naturaleza penal, administrativa y civil por las implicaciones que genera el perfeccionamiento del documento inscrito en el Registro.

Ante las importantes consecuencias protectoras y de robustecimiento que la publicidad registral produce respecto de los derechos inscritos, es esencial que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos, tanto en su forma como en su contenido. Para conseguir este objetivo, los

documentos presentados a inscripción han de ser sometidos a un previo examen, comprobación o calificación.

Por estas razones, según Roca Sastre, en nuestro sistema registral, el principio de legalidad impone que los títulos que pretenden su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que a los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.

El funcionario encargado de examinar y calificar la legalidad de los títulos presentados a registro, antes de proceder a su inscripción, es el Registrador de la Propiedad, a los efectos de decidir si procede o no la práctica del asiento solicitado. Se trata de una actividad impuesta al Registrador con carácter obligatorio, personalísima, en cuanto no puede delegar su función calificadora, independiente. (Sánchez-Calero Arribas 2015, 119)<sup>215</sup>

Dentro de la multiplicidad de efectos que genera la inscripción derivada del asentimiento del Registrador ante el acto o negocio jurídico rogado, existe de previo la evaluación jurídica de la validez con respecto al ordenamiento, derivando en anexo de causalidad entre las partes, el Notario y la publicidad registral. Esta potestad calificadora es una función pública que impacta la esfera social y económica del país.

## 11.2 Límites

El contemplar límites al Principio de Legalidad dentro del ejercicio de la calificación, plantea una serie de consideraciones atinentes al Registrador como ejecutante y al Notario como un medio de vinculación entre la persona particular y el sistema de seguridad brindado por el Registro, la siguiente norma reza el marco de competencias que encuadran la actuación del Registrador.

Artículo 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse. (Poder Legislativo de la República de

---

<sup>215</sup> Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez-Calero Arribas, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, (Valencia España: Tirant lo Blanch, 2015), 119.



Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>216</sup>

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

La transcrita norma evidencia uno de los pormenores de mayor relevancia para el entendimiento y aplicación del Derecho Registral, refiriendo que el suministro de información con la que el Registrador basará su criterio dentro de la calificación corresponderá a hechos de naturaleza registral, exponiendo que él, como operador del Derecho buscará el convencimiento hacia la inscripción, no solo en su interpretación, sino también en la comprobación de hechos documentales.

### 11.3 Clases de fe pública documental

Inmerso en el análisis del Principio de Legalidad, se avista la fe pública documental, como una presunción derivada de la publicidad, al tener como titular aquella persona que es contable en la documentación e información registral. Se parte de razonamiento impoluto frente al derecho que posee esta persona gracias a la identificación que está dentro del sistema de seguridad registral.

El titular de un derecho real según el Registro debe ser tenido por tal, con la sola prueba del asiento extendido a su favor. Es una presunción "iuris tantum" que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento. La persona favorecida con el asiento registral es parte en cualquier impugnación que se presente, pues se presume que tiene todo el derecho a mantener su asiento registral.

Dicen los artículos 56 a 72 del Reglamento del Registro Público: "publicidad registral, certificaciones e informes" (Palacios Echeverría 1994, 22)<sup>217</sup>

Los medios por los cuales se manifiesta la fe pública documental del Registro fueron referidos en la lección del Principio de Publicidad Registral en su arista formal, sin embargo no queda de más recalcar, que esta fe documental va más allá de una certificación o un informe registral, ya que el Registro pone a

<sup>216</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "*Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967*", consultado el 06 de abril, 2020, SINALEVI.

<sup>217</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 22.

disposición de los notarios y en el público en general los documentos testimoniales con el fin de generar un acceso directo al instrumento notarial.

#### **11.4 Procedimiento de calificación**

El procedimiento de calificación personalizado en el Registrador es la función clave, básica e indispensable del Registro Nacional, de este funcionario y esta competencia, se deriva el restante aparataje burocrático que consolida todo el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva.

La calificación jurídica de los documentos la realizan los registradores con la finalidad de determinar si no presentan defectos que impidan su registración.

Consiste en examinar que los documentos cumplan con los requisitos legales de forma y de fondo, coincidan con sus correspondientes inscripciones y contengan los datos necesarios para su inscripción.

La calificación registral es una tarea purificadora que recae sobre los documentos considerados presuntamente válidos y ciertos, ya sean éstos notariales, judiciales o administrativos, labor que es realizada por los registradores con plena independencia, autonomía y bajo su propia responsabilidad (Ortiz-Mora 2016, 534)<sup>218</sup>.

Como bien lo anota la jueza Ortiz Mora, la tarea purificadora implica un conocimiento amplio del ordenamiento jurídico, con el fin de llevar a la realidad registral lo manifestado en el documento presentado ante el Registro, según la connotación de la rogatoria y la autoridad de donde venga. A través del tiempo el sistema de Folio Real y Personal del Registro ha sufrido una serie de cambios dirigidos a la modernización de los soportes para la información.

Actualmente la inscripción se realiza mediante el sistema computarizado. Se introduce, mediante la digitalización, toda la información correspondiente a la inscripción de cada documento que altere el estado actual de la información de un bien inmueble en la Base de Datos.

Toda la información suministrada a la Base de Datos es actualizada diariamente, con la finalidad que la inscripción realizada produzca las correspondientes modificaciones en los inmuebles. Con el nuevo sistema

---

<sup>218</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 534.

de inscripción, el registrador visa los movimientos digitados "contra la pantalla" se ha dejado de imprimir el folio real en papel la y en el acto se podrá modificar la información mal digitada, así como agregar datos si es del caso. Después de que el registrador ha visado la inscripción en la pantalla, procede a actualizar y autorizar la inscripción oprimiendo la tecla que corresponda. Inmediatamente queda actualizada la información en el inmueble donde se realiza la inscripción (Ortiz-Mora 2016, 533)<sup>219</sup>.

La implementación de sistemas telemáticos facilita al Registrador el proceso de calificación e inscripción, lo que genera una agilidad en el quehacer registral y celeridad en suplir los demás servicios que provienen de la consolidación de este proceso derivado del principio de legalidad.

## 11. 5 Recursos contra el Registro

El Notario dentro del fuero registral tiene la posibilidad de interponer una serie de recursos jurídicos<sup>220</sup> en contra de la calificación registral hecha por el Registrador, de esta posibilidad jurídica se desprende una serie de instrumentos con diferente jerarquía, efectos y sujetos intervinientes según sea el nivel de reclamo.

Siendo la calificación un procedimiento que conlleva a la constitución de un acto de registro de suspensión, denegatoria o inscripción del documento rogado, debe existir en la legislación registral un procedimiento para atacar aquellos actos dictados por el registrador, producto de una calificación registral que no esté acorde con lo rogado o que violente disposiciones legales o reglamentarias en contra del acto sometido para su inscripción.

Para el recurso de calificación formal, si bien la legislación registral no establece este procedimiento como un recurso, el hecho que, al ejercerlo y revertir la calificación registral, debe ser considerado como tal. Esta calificación no está regulada expresamente en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que sería el instrumento ideal

---

<sup>219</sup> Ibid. 533.

<sup>220</sup> El planteamiento de los recursos se describe desde una serie de estadios o etapas admirativas; en primera instancia la calificación informal: la impugnación sumarísima que realiza el Notario verbalmente, o dentro del cuerpo de la minuta de defectos (si el documento fue presentado de forma física) por nota (en el documento digital) o mediante correo electrónico; posterior se generaría la calificación formal: método de impugnación amplio presentado por escrito, donde el Notario expone las razones jurídicas de su desacuerdo; en el caso que el Registrador rechaza pasa al coordinador, si el coordinador rechaza, define el Subdirector. Por último, el Ocurso, luego de rechazada la calificación formal, resolviéndolo la Dirección del registro público correspondiente en cuya tesis de principio, el caso debe ser elevado al Tribunal Registral Administrativo.

obligatorio para todos los Registros que integran el Registro Nacional. Sin embargo, en esa ley concretamente en el artículo 18 que regula el ocurso, se hace referencia en forma indirecta a este proceso recursivo como procedimiento previo al ocurso (Ortiz-Mora 2016, 547)<sup>221</sup>.

Como lo acota la autora, el recurso de calificación formal deriva de la interpretación del artículo 18 de la mencionada ley, brindado la posibilidad al profesional en notariado de argumentar sus razones en contra del criterio del Registrador producto de la calificación y así revertir el criterio manifestado en un principio por el colaborador del registro público correspondiente, esta calificación formal será resuelta por el subdirector del registro público correspondiente. Relacionado a este procedimiento el artículo de 38 del reglamento instrumentaliza la etapa siguiente, si es que el Registrador mantuvo su criterio.

Si el registrador mantiene su criterio y el interesado no estuviere de acuerdo con ello, conforme lo establece el artículo 38 del Reglamento de cita, el documento pasará a su jefe para que le dé su apreciación con respecto a los defectos anotados. Ese superior jerárquico podrá revocar esos defectos y, ordenar al registrador que inscriba el documento. Esta orden deberá ser debidamente motivada. Igual si confirma los defectos señalados por el registrador, la resolución que se emita debe ser motivada, porque el usuario debe conocer las razones por las cuales se rechaza su solicitud.

Este jefe o superior jerárquico, con el fin de que se agote la vía administrativa de este recurso, deberá enviar de oficio el documento calificado junto con los criterios emitidos, al superior que corresponda y, de acuerdo a la legislación, sea el competente para conocer de esta solicitud de calificación formal. El artículo 39 siguiente establece que el competente para conocer de la confirmación del defecto por parte del jefe de registrador, es el Director o Subdirector del Registro (Ortiz-Mora 2016, 549)<sup>222</sup>.

Se debe aclarar que en tesis de principio antes de la calificación formal a resolver por el Subdirector, existe una etapa de la llamada calificación informal, que como se acoto en el inicio de este apartado, se solicita una reconsideración de los defectos aperecidos por el Registrador, por medio de una nota del escribano (y si estos se mantienen), procederá de una segunda etapa informal que vincula al jefe

---

<sup>221</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 547.

<sup>222</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 549.

inmediato, que deberá ser ubicado por el Registrador, mostrándole la solicitud y argumentos planteados por el notario, a esto, como lo indico la autora, el coordinador podrá mantener en firme el criterio del Registrador o bien revocar los apercibimientos hechos, lo que obligaría a realizar una inscripción o proceder a la calificación formal ante el Subdirector. Ya en una tercera etapa el artículo 18 de la ley de inscripción plantea lo siguiente.

Artículo 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>223</sup>

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

El recurso abre una nueva etapa recursiva ante la autoridad superior del registro público interviniente (El Director), teniendo el notario la posibilidad de agotar la vía administrativa del Registro si en este tercer nivel se mantiene el criterio inicial del Registrador y es confirmado del coordinador de Registradores.

Para Recurso de recurso, La regulación de este procedimiento recursivo en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, siendo esta ley de aplicación para todos los Registros que conforman el Registro Nacional, tiene la virtud de que el procedimiento del recurso, es aplicado en igual forma por los Registros que contemplan dentro de su procedimiento la calificación formal, a saber el Registro Inmobiliario, el Registro Público de la Propiedad Mueble y el Registro de Personas Jurídicas

Los presupuestos para plantear el recurso derivados de la norma transcrita se pueden establecer de la siguiente manera:

- a) Debe existir de previo la calificación formal del documento.
- b) El recurso se podrá promover en cualquier tiempo.

---

<sup>223</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967”, consultado el 06 de abril, 2020, SINALEVI.

- c) Fundamentación del recurso de ocurso.
- d) Por el no pago de tributos (Ortiz-Mora 2016, 551)<sup>224</sup>.

Concluida la etapa del ocurso y dándosele una repuesta negativa a los intereses del notario, este tendrá que acudir al Tribunal Registral Administrativo, superior técnico jurídico del Registro Nacional. Caso contrario si planteando el ocurso se brindó la razón al argumento notarial, se ordena inscripción.

### **Términos clave**

Principio de legalidad registral, fe pública documental, Procedimiento de calificación, Recursos contra el Registro

### **Resumen**

En esta lección, cada estudiante conocerá sobre las clases de fe pública documental, procedimientos de calificación y recursos contra el registro, de manera similar se busca favorecer la comprensión de los ámbitos de las funciones de calificación e inscripción del principio de legalidad registral así como sus límites. Con el fin de que el estudiantado aplique los distintos fundamentos del principio de legalidad registral en casos específicos del quehacer profesional.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.

---

<sup>224</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 551.

5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias a desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Hace dos días un colega notario presentó la escritura de traspaso de un automóvil al Registro de Bienes Muebles por medio de la “Ventanilla Digital”, dada la agilidad y facilidades del servicio, la escritura le fue calificada y enviada con los defectos al notario el día después de la presentación. En la comodidad de su oficina, ya que presentó el testimonio con las formalidades requeridas por el Registro para el uso de la “Ventanilla Digital” y sin necesidad de desplazarse a recoger el documento en físico, él procedió por medio de razón notarial a subsanar los apercibimientos hechos por el Registrador, he inmediatamente reingreso en digital la escritura para una segunda calificación, en ella el Registrador mantuvo los defectos, indicándole que la razón no los subsanaba y por ende la inscripción no procedía.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuál sería el siguiente recurso que podrá plantear su colega y quien es la autoridad registral que lo resolverá?
2. ¿En qué etapa o nivel recursivo se encuentra el ocurso y a nivel interno quien es la autoridad que lo resuelve?
3. ¿Cuáles son las formalidades en la estructura del escrito, que usted plantearía al presentar un recurso a la calificación?

4. ¿Cuál es la relación teórica-práctica entre el principio de legalidad en materia registral y la calificación que realiza el Registrador?

## **Unidad Didáctica 4**

### **La Inscripción Registral**

#### **Objetivo General de la Unidad**

- ❖ Comprender la inscripción registral considerando su fundamento normativo, efectos y elementos esenciales.

### **Lección 12. Naturaleza del Acto de Inscripción**

#### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Comprender el fundamento normativo y efectos de seguridad dentro de la naturaleza del acto de inscripción.
- ❖ Identificar los elementos subjetivos, personas físicas y jurídicas que conforman la naturaleza del acto de inscripción.
- ❖ Determinar el objetivo material e inmaterial dentro del acto de inscripción.
- ❖ Establecer a nivel práctico los alcances de la aplicación del principio de la naturaleza del acto de inscripción.

#### **12.1 Fundamento Normativo**

El acto de inscripción es a nivel registral, lo que da origen a la institución como garante del patrimonio que llega a sus puertas con la finalidad de ser protegido; esta idea fundamental se refleja en la norma específica de mayor relevancia en la función burocrática, la ley 3883 que, en sus primeros tres artículos, brinda a la ciudadanía y al operador en Derecho una visión clara de las competencias y rumbo al que están orientados los colaboradores registrarles.



Artículo 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

Artículo 2º.- El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

Artículo 3º.- Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.

Queda facultada la Dirección General del Registro para establecer plazos menores al indicado, tomando en consideración las demandas de servicio y su capacidad de trabajo; además velará por el debido cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977) (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público 1967)<sup>225</sup>

Esta articulación normativa, consolida aspectos de naturaleza jurídica, administrativa, creación normativa y prospectiva, en la utilización del conocimiento, recurso humano y bienes operativos que deberá poseer la institución con el fin de

---

<sup>225</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “*Ley 3883 Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público: 30 de mayo de 1967*”, consultado el 07 de abril, 2020, SINALEVI.

cumplir con su cometido ante aquellos sujetos que requieren su amparo. La misión del Registro es una tarea que va más allá de las implicaciones económicas, se orienta a la confiabilidad y paz social, a dar seguridad al esfuerzo de las personas; no solo se resguarda patrimonio, se custodian sueños, esperanzas y la prosperidad de un país que anhela el desarrollo.

Para ello es fundamental la publicidad del registro patrimonial. La publicidad permite a toda persona que tenga interés en realizar una transacción patrimonial el informarse de la situación jurídica en que se encuentra el bien objeto de la transacción. Se garantiza, así, no solamente la propiedad de una persona sino la existencia y desarrollo del mercado transaccional de la propiedad. En último término, el debido ejercicio de la libertad contractual.

Debiendo proporcionar seguridad al público en general, el sistema registral debe ser en sí mismo fiable, seguro, proporcionar la confianza requerida para la actividad contractual. De allí la importancia de las labores de calificación e inscripción de los documentos jurídicos, susceptibles de afectar la propiedad. La labor de inscripción implica, en este caso, el acceso a la base de datos con la facultad de modificarla.

La información registral se considera como una realidad jurídica. Y esto parte de la propia inscripción registral: la inscripción incorpora realidad jurídica a los hechos o situaciones a que se refiere la inscripción. Y esa inscripción no es autónoma: depende de la calificación registral.

La seguridad jurídica patrimonial es una actividad que el ordenamiento confía al Poder Ejecutivo a través del Registro Nacional y sus órganos. En ese sentido, la Ley de Creación del Registro Nacional lo crea como un órgano del Ministerio de Justicia.

El Registro Nacional es la organización que engloba a todos los registros públicos del país. El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional expresa la voluntad del legislador de integrar en el Registro Nacional todos los registros y dependencias registrales: tanto los que allí se indican como los que establezca el legislador. (Procuraduría General de la República de Costa Rica-Dictamen 2007)<sup>226</sup>

La contextualización hecha por el abogado del Estado costarricense recoge una serie de elementos básicos en el fundamento normativo y operativo de la naturaleza del acto de inscripción, recapitulando no solo el artículo 2 de la Ley de

---

<sup>226</sup> Procuraduría General de la República de Costa Rica, Dictamen: C-035-2007 del 02 de febrero de 2007. En respuesta al en oficio DGRN-087-2007 de 19 de enero 2007.

Creación del Registro Nacional<sup>227</sup> que expone su integración, sino otras aristas de la cosmovisión que envuelve la tarea institucional como son la seguridad jurídica y publicidad.

## 12.2 Efectos de Seguridad

El acto de inscripción es un producto resultante de las competencias del Registrador, genera una serie de efectos que impactan de forma directa el sistema de seguridad jurídica preventiva, y en sí mismo lo hace nacer, como fuente creadora de la confiabilidad a tener en el abrigo del Registro.

1-) La existencia de un “sistema de seguridad jurídica preventiva”, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno. Los Registros que conforman el Registro Nacional de este país, responden al esquema general de los llamados “registros jurídicos”, ampliamente difundido en la tradición del derecho continental europeo y, a través de la influencia española, en toda América Latina. 2-) En cualquiera de sus variantes, la idea de un “registro jurídico”, supone que, con independencia de los medios tecnológicos utilizados en la llevanza del registro, las inscripciones tienen un valor sustantivo y n. 3-) Para lo que interesa destacar aquí, de todas las clasificaciones que pueden darse acerca de las inscripciones registrales (así como los distintos tipos de Registro que pueden resultar de aquellas), una las clasifica como inscripciones declarativas, y como inscripciones constitutivas, cuya distinción elemental radica “... en cuanto a si el acto

---

<sup>227</sup> Artículo 2.-Forman el Registro Nacional, además de las dependencias que se adscriban por otras leyes, las siguientes:

**a)** El Registro Inmobiliario que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y catastro nacional.

**b)** El Registro de Personas Jurídicas que comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas.

**c)** El Registro de Bienes Muebles que comprende: vehículos automotores, aeronaves, buques, objetos espaciales y el Sistema de Garantías Mobiliarias.

*(Así reformado el inciso anterior por el artículo 5° de la ley Creación del Registro de Objetos Espaciales, N° 9770 del 29 de octubre del 2019)*

**d)** El Registro de la Propiedad Intelectual que comprende:

**i)** El Registro de la Propiedad Industrial: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y modelos industriales, marcas, marcas de ganado y signos distintivos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, trazados de circuitos integrados y marcas de ganado.

**ii)** El Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos.

**e)** El Instituto Geográfico Nacional.

*(Así reformado por el artículo 81 de la Ley de Garantías Mobiliarias, N° 9246 del 7 de mayo de 2014)*

que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción...” (Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, p. 10). Las inscripciones declarativas sólo tienen trascendencia para que el Registro despliegue sus efectos ante terceros, y las inscripciones constitutivas son necesarias para la eficacia del acto jurídico de que se trate. En las primeras los efectos entre las partes se producen desde el momento del otorgamiento del acto jurídico, mientras que en las segundas el negocio jurídico no nace entre las partes (ni es eficaz frente a terceros), sino desde la inscripción. (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa 2016)<sup>228</sup>

Bien recalca el Tribunal Registral Administrativo, la importancia de los efectos de un registro jurídico que despliega sus implicaciones ante terceros a partir de las inscripciones, ya sean estas en su modalidad declarativa o constitutiva dependiendo del registro público que se esté tratando. Supone una confiabilidad basada en un ordenamiento legal y un aparataje institucional que consolida los efectos de seguridad a través de las competencias notariales y las ejercidas por el Registrador.

### **12.3 Elemento Subjetivo: Personas Físicas y Personas Jurídicas**

Dentro del análisis del acto de inscripción, se desprenden una serie de elementos, que en la práctica juegan un papel protagónico en las actuaciones registrales y notariales, para el caso de marras su arista subjetiva se divide en el accionar de las personas físicas o jurídicas como accionantes en el documento, traduciéndolo para el escribano en el ejercicio del principio de intermediación.

La plena identificación del titular registral es un tema que se halla íntimamente vinculado con el principio registral del tracto sucesivo. Como dice la doctrina, el adquirente de hoy es el transmitente de mañana; y para dar eficacia a esa transmisión es necesario comprobar si el adquirente (titular del derecho) es la misma persona que el transmitente.

El notario identifica a las personas que disponen de sus intereses en el instrumento público. De nada valdría asegurar la autenticidad de la

---

<sup>228</sup> Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Gestión Administrativa: Voto No 0872-2016 del 08 de noviembre de 2016, 13:50 horas. Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ.

declaración y el consentimiento informado del otorgante, si es que no se garantiza el presupuesto de todo ello: que el sujeto disponente sea quien él dice ser. Por tanto, el notario tiene como primera obligación asegurar la identidad de los partícipes del instrumento, ya sea mediante la fe de identidad o la fe de conocimiento, esto es, o lo identifica por los documentos legales que porta el otorgante, o el notario declara que lo conoce por trato o fama.

El registrador reconoce el valor probatorio privilegiado del documento notarial y, en consecuencia, la calificación se limita a concordar la identidad del transmitente con relación a la identidad del titular registral. Si ambos coinciden, queda cumplido el requisito de "identidad de sujeto" que requiere la mecánica del tracto sucesivo. El Registrador no pone en duda la identidad manifestada en el acto notarial, pero sí puede poner en duda la coincidencia de identidad entre el titular registral y el transmitente, lo cual -evidentemente- es una cosa muy distinta. Así, el registrador debe custodiar la seguridad jurídica de cualquier negocio dispositivo, lo que depende de la titularidad que el transferente ostente respecto del bien. (González Barrón 2012, 254)<sup>229</sup>

El citado autor plantea dos situaciones fácticas con respecto al sujeto, en primera instancia sobre el quehacer notarial y como el escribano identifica a la persona que quiere su auxilio con la intención de generar actos o negocios jurídicos en la esfera registral, planteando la importancia del tracto sucesivo registral como soporte de esa constatación de titularidad o derecho sobre la cosa. Por otro lado, el papel del Registrador confrontando la información suministrada en el documento, por medio de los sistemas informáticos que soportan la tabulación de la publicidad.

...La titularidad de las personas jurídicas se hará constar mediante su denominación o razón social (nombre), así como los datos de su propia inscripción en el Registro de Personas Jurídicas. La idea que subyace, con este requisito, es impedir la homonimia de corporaciones en la inscripción de titularidades inmobiliarias. Desde un punto de vista estrictamente dogmático, toda persona jurídica es un centro unitario de referencia de situaciones jurídicas, de imputación de deberes y derechos,

---

<sup>229</sup> Gunther González Barrón, *Derecho Notarial y Registral* (Lima, Perú: Juristas Editores, 2012), 254.

dato formal se constituye por la abstracción o reducción de la pluralidad de personas a una unidad de referencia normativa. Es a partir del acto de inscripción registral que la persona jurídica adquiere esa peculiar existencia formal de centro unitario de imputación de normas, distinta de todas y cada una de las personas naturales que la integran, con voluntad y decisión propia, y patrimonio separado. De esta manera, la identificación de la persona jurídica va enlazada de su nombre y del dato de inscripción en el Registro respectivo. (González Barrón 2012, 263)<sup>230</sup>

La titularidad de la representación en las personas jurídicas puede ser constatada por el notario gracias a los medios registrales, como la manifiesta indicación de sus facultades en la representación de la entidad jurídica o bien por medio de un contrato de mandato en sus diversas modalidades. Se torna indispensable en la función notarial acogerse a la necesidad de que esta representación societaria o mandato, estén inscritos, sino que también vigentes y tengan en sus competencias la posibilidad de llevar a cabo por medio de comparecencia, el acto que se está rogando inscribir.

#### **12.4 Elemento Objetivo**

La instrumentalización del acto que consolida la inscripción registral se fundamenta en el título, es el objeto que utiliza el derecho como medio de validación para los actos y negocios jurídicos en los cuales el otorgante está interesado. El Registro actúa sobre el patrimonio inscrito, gracias a la intermediación notarial y correspondiente adecuación al derecho que realiza el profesional escribano, lo que recalca aún más la función notarial-registral.

En la oficina de registro de instrumentos públicos se inmatriculan fincas se inscriben títulos, surgen a la vida jurídica los derechos reales inmobiliarios y se publicitan las titularidades. En este contexto se habla de los elementos objetivos y subjetivos de los derechos reales; corresponde a los primeros la finca, los títulos y los derechos, y a los segundos las titularidades reales.

En la oficina de registro se inscriben títulos. Esta inscripción bien puede servir para producir una alteración jurídico real, como cuando ingresa una

---

<sup>230</sup>Ibid. 262.

escritura de compraventa, permuta o donación de un inmueble, pero también es posible que la mutación o cambio del derecho real suceda independiente. mente del acto que accede para su inscripción, como cuando ingresa una sentencia que declara dueño a una persona por el modo prescripción, inscripción que es meramente publicitaria por cuanto el derecho de propiedad del prescribiente ha sido adquirido con antelación al registro.

Para que un título sea inscribible en el registro de instrumentos públicos debe referirse a derechos reales inmobiliarios o a ciertos derechos personales cuyo objeto de la prestación sea un inmueble y conste en documento público. Por otra parte, el registro publica derechos y titularidades. Es el medio eficaz de publicidad de derechos que recae sobre fincas y de los titulares que encuentran en él un medio idóneo de ser conocidos como tales por la comunidad. El acto o título que se presenta a registro contiene especificaciones que configuran e individualizan el derecho inscrito y se incorporan a la situación jurídica inscrita, constituyendo parte de su sustancia. (Caicedo Escobar 2001, 190)<sup>231</sup>

El objeto del acto de inscripción no solo es material, como sería el caso de una finca, un vehículo, sino también inmaterial como pueden ser las entidades jurídicas o algún patrimonio propio de la propiedad intelectual. Es importante recalcar la doble dimensión que posee el elemento objetivo del acto de inscripción, el primero el título como medio de validez de la rogatoria y posteriormente la materialidad o inmaterialidad el patrimonio.

## 12.5 Material e Inmaterial

Ampliando el desarrollo del elemento objetivo para el acto de inscripción; e instrumentalizando la utilización del título y modo en un registro de derechos como es el caso del sistema costarricense, es importante interiorizar, que este se consolida en la diversidad que patrimonio que resguarda, cuya particularidad en un inicio de análisis teórico es el planteamiento de corporeidad o incorporeidad.

Esta clasificación es terminológicamente coincidente con la clasificación de las cosas corpóreas o corporales y cosas incorpóreas. "La distinción proviene de los romanos, formulada por Gaio y recogida en el Corpus

---

<sup>231</sup> Eduardo Caicedo Escobar, *Derecho Inmobiliario Registral* (Bogotá, Colombia: Temis, 2001), 190.

luris. Son corporales aquellas cosas "quae tangi possunt" como por ejemplo finca, plata, oro y otras innumerables; por el contrario, incorporeales son aquellas "quae tangi non possunt" y precisamente -se ha dicho- aquellas "quae in iure consistunt", como por ejemplo, la herencia, el usufructo. la obligatio. En general, son corporales aquellas cosas que, teniendo entidad material son perceptibles con nuestros sentidos y ocupan una parte determinada del espacio". Tradicionalmente las primeras han sido caracterizadas por ser perceptibles con los sentidos mientras que las segundas -se dice- sólo pueden ser percibidas con el intelecto. Esta distinción ha sido criticada pues hay cosas concebibles sólo intelectualmente que son siempre cosas corporales; así, se ha dicho, que "si debiésemos razonar al filo de la lógica, deberíamos decir que cosa corporal es solamente un grano de trigo o de café.y no, en cambio, una cantidad de trigo o de café... que son entidades apreciables por el Derecho". (Pérez Vargas 1994, 134)<sup>232</sup>

La disertación jurídica sobre la clasificación de las cosas planteadas por el autor Pérez Vargas, da una luz de razonamiento sobre como el jurista debe identificar el patrimonio que es susceptible a la protección registral, y en el caso de que esto sea afirmativo, particularizar cual registro público debe atender las rogatorias. Ya en el caso de la naturaleza material e inmaterial, el mismo autor acota.

Más atinado parece hablar de cosas inmateriales con referencia a las llamadas "obras del ingenio humano"; "toda creación intelectual en cualquier campo (literario, artístico, científico, técnico) es considerada como bien. Tales creaciones son bienes inmateriales, aun manifestándose en cosas materiales, ya que la creación como idea puede tener existencia independientemente al medio material que la inmateriales son, precisamente, el objeto de los derechos de autor..."-Artículo 275 del Código Civil-" al participar de la misma naturaleza espiritual de la inteligencia creadora o inventora de la que son proyecciones, son bienes inmateriales que no deben confundirse con el "corpus mechanicum" (libro, cuadro, disco) que eventualmente las recoge". Es importante aclarar que la propiedad intelectual no tiene por objeto la realidad material que sirve de soporte a la obra del ingenio, sino el producto inmaterial en cuanto tal. Otra aclaración que merece hacerse es la de que lo que es bien en sentido jurídico, no es el derecho de autor sino la creación intelectual en cuanto tal sobre la que se ejercita este derecho. En este sentido compartimos la crítica hecha por Planiol a la tesis tradicional; dice él: "*Esta distinción (la distinción entre bienes corpóreos y derechos considerados -por algunos- como bienes corpóreos) no tiene sentido, pues consiste en*

---

<sup>232</sup> Víctor Pérez Vargas, *Derecho Privado* (San José, Costa Rica: Litografía e Imprenta LIL, 1994), 134.



*poner de un lado las cosas y de otro los derechos: es decir, dos categorías que no tienen ningún carácter común, siendo de naturaleza profundamente diversa. Una clasificación no puede servir más que para distinguir las partes de un mismo todo. La oposición que se hace entre los derechos y las cosas no es una clasificación: es una comparación incoherente". También Pugliatti ha hecho críticas análogas: "La distinción, por la evidente heterogeneidad de los dos términos se revela extrañamente híbrida" (Pérez Vargas 1994)<sup>233</sup>*

Acogiendo lo expuesto por el autor relacionado al acto de inscripción y al Derecho Registral como base jurídica del análisis, queda claro que la perspectiva material e inmaterial del patrimonio es susceptible al resguardo institucional, en tanto la identificación del bien concuerde con las características acogidas por algún registro público para su admisión.

### **Términos clave**

Principio de naturaleza registral, fundamento Normativo, efectos de Seguridad, Elementos Subjetivo, Personas Físicas, Personas Jurídicas.

### **Resumen**

En esta lección se pretende que el estudiando comprenda sobre el fundamento normativo y efectos de seguridad dentro de la naturaleza del acto de inscripción. Así mismos que logre identificar los elementos subjetivos, personas físicas y jurídicas, objetivo material e inmaterial que conforman la naturaleza del acto de inscripción. Con el fin de que se establezcan a nivel práctico los alcances de la aplicación del principio de la naturaleza del acto de inscripción.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.

---

<sup>233</sup> Pérez Vargas, *Derecho Privado*, 135.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.
3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa-
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Lidia fue educadora de primaria, actualmente se encuentra pensionada, en el ejercicio de su profesión logro identificar muchos puntos de mejora en la metodología de enseñanza que planteaba el Ministerio de Educación, según los programas de estudio en los diferentes niveles de etapa básica. En la actualidad dispone de tiempo libre para dedicarlo a la producción intelectual y decidió escribir un libro que se titula “Nuevas técnicas de educación telemática y el uso de las TICs”, antes de iniciar el desarrollo del texto acude a su notaria con el fin asesorarse.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del Registro Nacional ante el desarrollo del ingenio de Doña Lidia?

2. ¿Qué implicaciones tiene el efecto de la seguridad en el acto de inscripción para el patrimonio inscribible?
3. ¿Qué elementos del caso se pueden identificar como elemento subjetivo y objetivo en un futuro acto de inscripción?
4. ¿Cómo clasificaría usted el libro de Doña Lidia, como un patrimonio material o inmaterial y a cual registro público acudiría si su inscripción fuera viable?

### **Lección 13. Características en los Registro Públicos**

#### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Establecer relaciones entre las características de los diferentes registros públicos que favorezcan su comprensión práctica.

#### **13.1 Registro Inmobiliario**

La dirección inmobiliaria representa el registro público de mayor tamaño a nivel institucional y posee el bagaje histórico de mayor relevancia para el Derecho Registral costarricense. Dentro de la estructura burocrática que construye el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, existen cuatro registros públicos y otras direcciones que dan la funcionabilidad técnica y operativa al Registro Nacional.

Artículo 2.-Forman el Registro Nacional, además de las dependencias que se adscriban por otras leyes, las siguientes:

- a) El Registro Inmobiliario que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y catastro nacional.
- b) El Registro de Personas Jurídicas que comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas.
- c) El Registro de Bienes Muebles que comprende: vehículos automotores, aeronaves, buques, objetos espaciales y el Sistema de Garantías Mobiliarias.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 5° de la ley Creación del Registro de Objetos Espaciales, N° 9770 del 29 de octubre del 2019)

d) El Registro de la Propiedad Intelectual que comprende:

i) El Registro de la Propiedad Industrial: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y modelos industriales, marcas, marcas de ganado y signos distintivos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, trazados de circuitos integrados y marcas de ganado.

ii) El Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos.

e) El Instituto Geográfico Nacional.

(Así reformado por el artículo 81 de la Ley de Garantías Mobiliarias, N° 9246 del 7 de mayo de 2014) (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 5695 Creación del Registro Nacional 1975)<sup>234</sup>

Como se desprende de la norma, las dependencias descritas configuran el área técnico-jurídica de la institución, cada una de ellas jugando un papel preponderante en la estabilidad patrimonial del país. Dentro de esta misión, el Registro Inmobiliario es pilar de modernidad y un referente a nivel iberoamericano.

El Registro Inmobiliario, conforme a la definición dada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, “es el órgano del Registro Nacional que integra en consideración que conforme a la nuevas tendencias de un Registro Inmobiliario, en donde uno de sus objetivos primordiales es sanear las inconsistencias encontradas entre la información gráfica, la jurídica y la realidad en el terreno, se hace necesario la inscripción en el Registro de este tipo de documentos, tal como lo expresa el numeral 267 del Código Civil: "Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad".

De esta forma, se cumpliría el propósito del Registro Nacional que, conforme a la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, “es garantizarla seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos” (artículo 1). Un bien no inscrito en el Registro no existe para la publicidad registral y no es objeto de oponibilidad, aunque exista en la realidad extrarregistral.

---

<sup>234</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 5695 Creación del Registro Nacional: 25 de mayo de 1975”, consultado el 07 de abril, 2020, SINALEVI.

Esos efectos rigen igualmente para los demás bienes jurídicos inscribibles en el Registro Inmobiliario. Antes del nacimiento de un asiento registral donde consten públicamente, esos derechos han surgido previamente en un acto o contrato expedido por la autoridad correspondiente. (Ortiz-Mora 2016, 244)<sup>235</sup>

La dimensión de competencias del Registro Inmobiliario derivadas de los actos o contratos presentados por el Notario Público, es solo una de las aristas competenciales, ya que, en su haber, se compone también de un área topográfica, que aborda la inscripción de los planos correspondientes a las fincas y aspectos de naturaleza meramente técnico ingenieril, brindando un complemento necesario entre la Ingeniería y el Derecho. Cabe señalar que, si bien existe esta dualidad de funciones, el aspecto jurídico legal del Registro Inmobiliario es sumamente robusto.

En el caso de las hipotecas, cédulas hipotecarias y propiedades en condominio, estos son actos que generalmente corresponden a la sede notarial, pues implican la comparecencia de personas físicas o jurídicas que desean realizar un acto contenido dentro de su autonomía de la voluntad y que está permitido legalmente.

En el caso de concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo y registro de marinas turísticas, estos son actos emitidos por una autoridad administrativa, como producto de un procedimiento administrativo, en donde convergen sujetos de derecho privado y derecho público, y que desde el momento que es autorizado por la autoridad pública que corresponda según el acto, genera efectos jurídicos.

La inscripción es un medio de oponibilidad. En el caso de la hipoteca y cédula hipotecaria, también constituye un medio para ejercer judicialmente el privilegio devenido del contrato mismo (artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial). (Ortiz-Mora 2016, 245)<sup>236</sup>

El espectro de implicaciones técnicas y jurídicas del Registro Inmobiliario evidencia su importancia, no solo a nivel interno de la institución, sino también el papel que juega en el desarrollo del país y el aseguramiento de la inversión nacional y extranjera. Los aspectos de topografía y derecho, en muchas ocasiones

---

<sup>235</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 244.

<sup>236</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 245.

representan un reto tanto para el notario como para el topógrafo, frente a un Registro que exige exactitud, conocimiento y técnica.

### 13.2 Registro de Personas Jurídicas

Es el encargado de una serie de competencias entre las que están la inscripción de entidades jurídicas e instrumentos legales que en su titularidad accionan personas físicas. Dentro de la evolución normativa e institucional, este registro público ha ido progresando hasta llegar a ser un referente de la actividad comercial, estadio que posee una serie de referentes históricos a considerar.

El Registro de Personas Jurídicas funcionó hasta el año 2000 como dependencia del derogado Registro Público de la Propiedad Inmueble. A partir de la promulgación de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, artículo 22 legalmente se le reconoce como un Registro con independencia del Registro de la Propiedad Inmueble. Según la Ley de Creación del Registro Nacional, este Registro comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas. A excepción de personas, la materia objeto de registro da como resultado la creación de una persona jurídica, con independencia de las personas físicas que la crean. La regulación legal de cada una de ellas es conferida a sus estatutos y a la normativa especial promulgada. Estas personas nacen a la vida jurídica a partir del acto de registro de inscripción. El sistema que se sigue en este Registro es el constitutivo. Tal como lo indicó Dagoberto Sibaja en una cita anterior, “el sistema constitutivo, el Registro es de derechos y no de documentos, ya que para que quede constituido el derecho es indispensable su registro”. Sin embargo, esta cita no debe de llevar a confusión al usuario, quien debe tener muy claro que para acceder a la corriente registral, es necesario ingresar el documento respectivo que contenga ese derecho, a efecto de que se pueda generar el acto de registro de inscripción. En cuanto al registro de personas, no se puede establecer en forma absoluta que la inscripción de los documentos tiene efectos declarativos o constitutivos. (Ortiz-Mora 2016, 247)<sup>237</sup>

La discusión planteada sobre la naturaleza declarativa o constitutiva de los actos registrales en Personas Jurídicas esboza un reto para el Notario y el Registrador, ya que acoge en su análisis, aspectos elementales de los instrumentos legales que serán utilizados por el notario y calificados por el Registrador. La legislación

---

<sup>237</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 247.

costarricense expone en el Código Civil, el inicio de las competencias para el registro de marras, las cuales serán posteriormente ampliadas

Artículo 466- En el Registro de Personas se inscribirán:

A- Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas.

B- La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.

C- La que declare la insolvencia o quiebra, y la aceptación del nombramiento de curadores.

D- La certificación en que conste la aceptación del albacea nombrado por el testador, por el Juez o por los herederos.

E- El instrumento público en que se constituya una sociedad civil o se le dé representación; y aquel en que se constituya apoderado de una corporación pública

*(Así reformado este inciso por el artículo N° 2 de la Ley N° 6020 de 3 de enero de 1977).*

F- Todo poder general o generalísimo.

G- Las capitulaciones matrimoniales cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges comunidad de bienes raíces. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil 1887)<sup>238</sup>

La norma antes transcrita, plantea una serie de ejes temáticos a seguir por el Registro de Personas Jurídicas, brindándole una multiplicidad de funciones, más allá de las meramente mercantiles e invitando a un análisis profundo de los acápite expuestos con el fin de ahondar aún más en las posibilidades registrales que puede ofrecer al notario.

Obsérvese que de estos documentos inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas, involucra en su mayoría, con excepción de los puntos e) y f) actos que nacen en otra sede independiente a la registral, sea esta notarial o judicial, en cuyo caso el registro de estos documentos tienen efectos declarativos. Diferente corresponde al nacimiento de una sociedad civil, cuyos efectos desembocan en la constitución de una persona jurídica, con independencia a sus asociados y que nace a partir de su inscripción. En cuanto al poder general o generalísimo, aun y cuando nacen en sede diferente a la registral, mediante instrumento público

---

<sup>238</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, "Ley 63 Código Civil: 28 de setiembre de 1887", consultado 07 de abril, 2020, SINALEVI.

otorgado ante notario público, no producen efectos respecto de terceros sino desde la fecha de su inscripción. Por lo anterior, es requisito indispensable para la validez y eficacia de ese tipo de poderes la inscripción respectiva. La inscripción del documento en el Registro le otorga a ese tipo de contratos efectos constitutivos (artículo 1251 del Código Civil). (Ortiz-Mora 2016, 248)<sup>239</sup>

La explicación selectiva hecha por la autora, clarifica en la práctica cuales son las implicaciones, sujetos y efectos de los actos jurídicos planteados en el artículo 466, recogiendo la importancia de lo constitutivo de este registro, para la correcta inscripción. Aunado al artículo mencionado del Código Civil, el Código de Comercio expone otras inscripciones que se darán en el Registro de Personas Jurídicas.

Artículo 235.- En el Registro Mercantil se inscribirán:

- a) Las escrituras de constitución, prórroga, modificación o disolución de las sociedades comerciales y las empresas individuales de responsabilidad limitada, así como los documentos referentes a la fusión o transformación de sociedades;
- b) El traspaso del interés de las sociedades en nombre colectivo, el de los comanditados en las sociedades en comandita, el de las cuotas de capital en las de responsabilidad limitada, cuando fuere del caso, y la protocolización del acta de creación de acciones no comunes en las sociedades anónimas;
- c) Los poderes generales y generalísimos que otorguen los comerciantes, así como la revocación, sustitución, modificación o prórroga de los mismos;
- d) Las escrituras en que conste el nombramiento, modificación o revocación de los poderes conferidos a los gerentes, administradores y representantes legales de sociedades comerciales, nacionales o extranjeras;
- e) El nombramiento del consejo de administración de las sociedades anónimas;
- f) Las patentes de corredores jurados;
- g) Las capitulaciones matrimoniales que afecten a un comerciante, cuando en virtud de ellas se establezca comunidad de bienes con el otro cónyuge;
- h) Las escrituras en que un comerciante reconozca cualquier deuda o derecho en favor de su cónyuge;

---

<sup>239</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 248.



- i) La sentencia de divorcio o separación de cuerpos que afecte a un comerciante, así como la escritura o sentencia en que se defina la liquidación de sus haberes en la sociedad conyugal;
- j) Los mandamientos librados por autoridad judicial en que conste la declaración de quiebra de un comerciante o de una sociedad, así como la reposición de la misma o la rehabilitación del quebrado;
- k) El nombramiento de curador en una quiebra; y
- l) La habilitación concedida al menor o incapaz para ejercer el comercio y la modificación o revocación de ésta. (Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Comercio 1964)<sup>240</sup>

Este conglomerado de competencias, ratifican y amplían las indicadas en el Código Civil, delimitando las materias sobre las cuales versaran las rogatorias notariales a presentar ante esta instancia registral. Cabe señalar que existe una visión de modernidad y oportunidad de los actos e instrumentos jurídicos a inscribirse en el Registro Personas Jurídicas, dirigido a suplir las necesidades país con respecto al tema mercantil y de personas, tarea que versa en tres ejes, el legal, el institucional y el notarial.

### **13.3 Registro de Bienes Muebles**

La dinámica planteada para este registro público focaliza sus esfuerzos en el aseguramiento de aquellos bienes que posee la característica de poderse trasladar físicamente, como es el caso de los vehículos automotores, aeronaves, y buques aunado a los derechos reales que se puedan inscribir sobre ellos, como es el caso de las prendas y garantías mobiliarias.

El artículo 1° del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, indica que este Registro está adscrito al Registro Nacional según Ley N.° 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, que es la Ley de Creación del Registro Nacional. Tiene bajo su competencia el registro y la publicación de los derechos referentes a la constitución, declaración, modificación y extinción de la propiedad mueble. Asimismo, conoce de los gravámenes prendarios que afecten a la propiedad mueble; como la adjudicación y entrega de las matrículas de los bienes inscribibles y sus permisos de salida del territorio nacional. Dentro de los bienes que protege, se cita a los vehículos automotores, aeronaves, prendas y

---

<sup>240</sup> Poder Legislativo de la República de Costa Rica, “Ley 3284 Código de Comercio: 30 de abril de 1964”, consultado 07 de abril, 2020, SINALEVI.

buques. En razón de la promulgación de la Ley de Garantías Mobiliarias N° 9246, publicada en el Diario Oficial La Gaceta el 20 de mayo de 2014, le fue incorporado a este Registro el sistema de garantías mobiliarias, que se puso en marcha a partir del mes de mayo del 2015, previa promulgación del reglamento correspondiente. Al igual que el Registro Inmobiliario, el medio de acceso a la corriente registral es el documento auténtico, ya sea notarial, judicial o administrativo. La sede donde se constituye el derecho es independiente al registro del documento que corresponda. En ese sentido, los efectos que se producen con la inscripción son declarativos de un contrato que previamente se ha suscrito entre partes, sean públicas o privadas. Sin embargo, al igual que los títulos inscribibles en el Registro Inmobiliario, para efectos de oponibilidad de terceros, estos tienen que haber generado un acto de registro de inscripción. Para el contrato de prenda, rige igualmente la disposición del artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial citada. (Ortiz-Mora 2016, 246)<sup>241</sup>

Derivado de la naturaleza de los bienes que se inscriben en el Registro Inmobiliario y el de Bienes Muebles, se comparte a nivel jurídico la formalidad del título inscrito para generar efectos a terceros, particularidad que debe ser contemplada en la instancia notarial, con el fin de generar los efectos deseados del cliente.

### **13.4 Registro de Propiedad Intelectual**

El Registro Nacional de Costa Rica posee dentro de su estructura un registro público enfocado en el área de la propiedad intelectual con dos subáreas, una de Propiedad Industrial y otra de Derechos de Autor y Conexos. Ambas instancias cuentan con un aparataje técnico jurídico individualizado y gracias a ello focalizan sus esfuerzos en las dos áreas indicadas; gracias a la solidez de los convenios internacionales y legislación nacional que ampara sus amplias competencias en resguardo de la creación y materialización del ingenio.

El nacimiento de la propiedad intelectual siempre ha estado vinculada al aspecto económico, concretamente a la relación comercial entre los diferentes países del mundo. Incluso los convenios internacionales que regulan esta materia fijan estándares mínimos de protección y que son de acatamiento obligatorio para los Estados suscriptores. “Durante

---

<sup>241</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 246.

aproximadamente los últimos 20 años, el nivel, el ámbito, la extensión territorial y el papel de la protección de derechos de PI se han incrementado a un ritmo sin precedentes. Algunos ejemplos de este incremento son:

- La expedición de patentes sobre seres vivos y materiales que aparecen en la naturaleza, a diferencia de sobre productos y procesos fabricados por seres humanos (que parecen más reconocibles como invenciones para quienes no son expertos);
- La modificación de los sistemas de protección para que incluyan nuevas tecnologías (en particular, la biotecnología y la tecnología de la información), como por ejemplo la Directiva sobre Biotecnología de la UE o la Ley de Derechos de Autor para el Milenio Digital (DMCA) en Estados Unidos;
- La ampliación de la protección a nuevos campos como el software y los métodos empresariales, así como la adopción en algunos países de nuevos sistemas sui generis para los semiconductores y las bases de datos;
- Un nuevo énfasis en la protección de los nuevos conocimientos y las tecnologías que se producen en el sector público;
- Hincapié en la relación existente entre la protección de la PI y los conocimientos tradicionales, el folclore y los recursos genéticos;
- La ampliación geográfica de estándares mínimos de protección de la PI mediante el acuerdo ADPIC” (Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual relacionados con el Comercio), “y de estándares más estrictos a través de acuerdos de comercio y de inversión, tanto bilaterales como regionales;
- La ampliación del ámbito de los derechos exclusivos, la prolongación del plazo de protección y el fortalecimiento de los mecanismos que obligan al cumplimiento de los derechos de PI Costa Rica, como país suscriptor de varios instrumentos referidos a la propiedad intelectual, e inmersa dentro de una política de desarrollo a través de este tipo de propiedad, ha impulsado el funcionamiento de la misma a través de los Registros que integran el Registro de Propiedad Intelectual. Estos son el Registro de la

Propiedad Industrial y el Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos. (Ortiz-Mora 2016, 248)<sup>242</sup>

El espectro de acción de la propiedad intelectual es considerablemente vasto, lo que presenta un reto para cualquier país, en procura de asegurar esas creaciones frente a terceros y con ello incentivar la innovación, creación de obras y productos derivados del ingenio humano. Como ya fue mencionado, otrora la institución poseía dos registros públicos en este eje temático cuyas competencias eran individuales.

El Registro de la Propiedad Industrial, conoce sobre: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y modelos industriales, marcas y otros signos distintivos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, trazados de circuitos integrados y marcas de ganado. El segundo, el Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos, tiene a su cargo la protección de las producciones intelectuales originales de su autor. A pesar de que ambos Registros se encuentran inmersos en el Registro de la Propiedad Intelectual como un todo, la inscripción de los bienes jurídicos tiene efectos diferentes, conforme a la clasificación que hemos venido haciendo entre declarativo y constitutivo. El Registro de la Propiedad Industrial tiene como medio de acceso para ingresar a la corriente registral una solicitud o documento firmado por el solicitante, que a nivel administrativo se convertirá en un expediente. Existe en la normativa un procedimiento a seguir para el otorgamiento de estos derechos, el cual si el peticionario lo cumple y no se encuentran dentro de las prohibiciones que la misma legislación establece, el signo distintivo le es otorgado por un tiempo determinado por la misma legislación especial, sujeto a renovación en algunos de los casos. Esta situación, en donde el derecho nace a partir de la inscripción, se constituye en un factor para que los efectos de ese registro se conviertan en constitutivos. Sin embargo, lo anterior no es absoluto. Existe en la normativa marcaría otras figuras legales que deben ser tomadas en cuenta para analizar lo rogado y que pueden incidir en un efecto declarativo. (Ortiz-Mora 2016, 250)<sup>243</sup>

El Registro de Propiedad Industrial, protege creaciones que pueden generar efectos declarativos o constitutivos, según sean las características del bien con respecto a la naturaleza del acto de inscripción. Por otra parte, el Registro de Derechos de Autor y Conexos plantea una situación diferente, ya que su protección se focaliza en obras literarias y artísticas.

---

<sup>242</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 248.

<sup>243</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 250.

En cuanto al Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos, la situación es diferente. Este Registro corresponde a la autoridad administrativa adscrita al Registro Nacional, que tiene como objetivo primordial la inscripción de las obras literarias y artísticas. Según la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, debe entenderse como obras literarias y artísticas:

*"... todas las producciones en los campos literario y artístico, cualquiera sea la forma de expresión, tales como: libros, folletos, cartas y otros escritos: además, los programas de cómputo dentro de los cuales se incluyen sus versiones sucesivas y los programas derivados: también las conferencias, las alocuciones, los sermones y otras obras de similar naturaleza, así como las obras dramático musicales, las coreográficas, las pantomimas, las composiciones musicales con o sin ella y las obras cinematográficas, a las cuales se asimilan las obras expresadas por procedimiento análogo a la cinematografía, las obras de dibujo, pintura, arquitectura, escultura, grabado y litografía: las obras fotográficas y las expresadas por procedimiento análogos la fotografía; las de artes aplicadas tales como ilustraciones, mapas, planos, croquis y las obras plásticas relativas a la geografía, la topografía, arquitectura o las ciencias y las obras derivadas como las adaptaciones, las traducciones y otras transformaciones de obras originarias, que sin pertenecer al dominio público, hayan sido autorizadas por sus autores" (artículo 1).*

Esas obras literarias y artísticas no nacen con la inscripción en el Registro, su nacimiento se produce desde que su autor la crea de su intelecto y la reproduce en formato papel o digital. Al nacer ese derecho en sede extrarregistral, los efectos de la inscripción se constituyen en declarativos. (Ortiz-Mora 2016, 251)<sup>244</sup>

Los efectos de la inscripción registral para este tipo de bienes son de naturaleza declarativa, ya que previo a su registración y los efectos de este acto; la obra literaria o artística fue creada de previo por el intelecto del autor, naciendo con anterioridad al resguardo registral.

---

<sup>244</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 251.

## **Términos clave**

Registro Inmobiliario, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Muebles, Registros de Propiedad Intelectual

## **Resumen**

En esta lección el estudiantado conocerá respecto a los distintos registros públicos y podrá establecer relaciones entre las características que favorezcan su comprensión teórico -práctico para el quehacer profesional.

## **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias por desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.

Gabriela es una emprendedora muy versada en redes sociales, siempre en búsqueda de nuevos negocios; días atrás tomo la decisión de contactarse con una compañía integrada por un grupo de jóvenes de varias nacionalidades que buscan colocar productos de sus países en otras naciones, como intermediarios de pymes. Muchos de los productos son innovadores, enfocados en ciencia y tecnología, orientado a un mercado meta de milenials y generación Z. Las oficinas centrales de la empresa se ubican en Paraguay, hace poco abrieron una sucursal en Perú y quieren extender sus operaciones al istmo centroamericano; aprovechando el contacto de Gabriela le invitan a ser la representante de la entidad para Centroamérica y el caribe, explicándole que la colocación de la empresa requerirá de medios operativos como un inmueble, mínimo dos vehículos, formalizar la sucursal de la empresa a nivel jurídico, aunado a la protección de los signos distintivos de la compañía y de los artículos que serán vendidos.

- Preguntas para la discusión.
1. ¿Qué define en el acto de inscripción si sus efectos son declarativos o constitutivos, y cuál es la relación con cada uno de los registros públicos?
  2. ¿Identifique dentro del caso, cuales pormenores serían susceptibles de inscripción registral y a que registro público correspondería?
  3. ¿En la adquisición de un bien inmueble o un vehículo para la empresa, que detalles técnico-jurídicos le explicaría usted a Gabriela que debe contemplar la empresa, según el sistema registral imperante en el país?
  4. ¿A su criterio, cuál de los registros públicos tiene mayor implicación en la generación de riqueza, argumente su respuesta?

## **Unidad Didáctica 5**

### **Asientos Registrales**

#### **Objetivo General de la Unidad**

- ❖ Reconocer conceptos, clasificaciones y consolidaciones de los asientos registrales.

#### **Lección 14. Generalidades de los Asientos Registrales**

##### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Conocer el concepto y clasificación del principio relacionado a los asientos registrales.
- ❖ Comprender los conceptos de principales y accesorios, temporales y definitivos dentro del principio de asientos registrales.
- ❖ Identificar los asientos de presentación positivos y negativos.

##### **14.1 Concepto y Clasificación**

Al interior de la dinámica registral, el asiento tiene como finalidad la consolidación y titularidad de los derechos, ya sean estos tabulados por un sistema de Folio Real o Folio Personal; tomando en cuenta los efectos del acto de inscripción declarativos o constitutivos según sea al acto o negocio jurídico; sin dejar de lado naturaleza misma del patrimonio que se busca resguardar.

En un registro de derechos, el asiento es además autosuficiente. El asiento contiene toda la información relevante del derecho. Como otorga el derecho, el mismo por sí es suficiente para determinar el derecho y sus caracteres y condiciones. Este carácter se predica no sólo respecto al documento que motivó la inscripción, sino también de los asientos anteriores. El registro al impedir que existan titularidades contradictorias da a conocer quiénes son los titulares de los derechos inmobiliarios, es decir a quienes debemos tener por tales, sin necesidad de realizar otro tipo de comprobaciones o acudir a otros medios de prueba extrarregistrales. Es suficiente con una consulta tabular de la última



inscripción de dominio para conocer quién es el titular registral actual del dominio. (Sebarrassa 2015)<sup>245</sup>

La descripción del asiento registral hecha por la jurista, cobija una exposición de naturaleza inmobiliaria, pero a la vez contempla características básicas generalizadas del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, soportado por un registro de derechos; apuntando la validez misma del asiento por su exactitud y confiabilidad de cara a los títulos y el modo en que la publicidad de los bienes se da, retrotrayendo al análisis jurídico a etapas previa a su consolidación.

El procedimiento registral se inicia de acuerdo con el principio de rogación con la solicitud de inscripción, presentación del documento y práctica del asiento de presentación, prosigue con la calificación, y finaliza si esta es positiva, con la práctica del correspondiente asiento en el Libro de inscripciones. El Registro produce sus efectos en virtud de lo que está inscrito en sus asientos. Pero no todos los asientos son iguales, porque no tienen el mismo fundamento ni cumplen la misma finalidad, ni por tanto están llamados a producir los mismos efectos. (Sebarrassa 2015)<sup>246</sup>

Debido a la multiplicidad de situaciones jurídicas que se dan desde el inicio del procedimiento registral, los asientos se clasifican por etapas y efectos, según sea su utilización dentro del ciclo institucional que inicia con la presentación. Esta diferencia entre asientos no solo es una distinción teórica, ya que guarda en su esencia práctica que debe ser entendida tanto por notarios como Registradores.

## **14.2 Principales y accesorios**

En la primera etapa de clasificación de los asientos registrales, se encuentran los principales, como se indicó en el anterior apartado de esta lección, los efectos que generan en la corriente registral son distintos, así como su construcción conceptual y práctica.

Los asientos principales son los actos de registro que contienen una información que ha sido ingresada por rogación al Registro, como

---

<sup>245</sup> Raquel Sebarrassa, “Asientos registrales. Concepto y clases” (ponencia, XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, Montevideo, Uruguay, 29 de setiembre, 2015).

<sup>246</sup> Raquel Sebarrassa, “Asientos registrales. Concepto y clases” (ponencia, XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, Montevideo, Uruguay, 29 de setiembre, 2015).

producto de la calificación de un documento, en el cual se solicita el nacimiento, modificación o extinción de un derecho sobre un bien inscribible en el Registro con autonomía y función propia. (Ortiz-Mora 2016, 205)<sup>247</sup>

Este asiento, es la concepción clásica del efecto último que debe generar la presentación de un documento ante el Registro, la inscripción, extinción o modificación de un asiento y por ende la correcta publicidad para propios y terceros. Aunado a estos asientos, se generan los asientos accesorios<sup>248</sup>, como un previo del inicio del proceso de calificación registral.

Los asientos de presentación son asientos accesorios que tienen como único objetivo el asegurar la prioridad del título y el producir efecto frente a terceros. Son accesorios pues una vez hecha la inscripción definitiva del título, no tienen ningún sentido y sin embargo no se cancelan, quedan válidos indefinidamente. (Los del Diario, por ejemplo). Su validez tiene importancia durante la etapa de calificación del documento, o mientras se subsanan defectos o se presentan documentos complementarios para la registración del título presentado. (Palacios Echeverría 1994, 39)<sup>249</sup>

Como lo indica el autor, son un instrumento temporal que da publicidad a la prioridad documental, y este se extingue en el momento en que el documento es inscrito o bien cancelado. Dentro de este análisis de asientos principales y accesorios, el Tribunal Registral Administrativo ha generado una serie de consideraciones al respecto.

No es procedente lo solicitado por el apelante, en el tanto, nuestra ley marcaría regula expresamente los efectos de la prelación (artículo 4 Ley de Marcas) y la prioridad (artículo 5 ley de Marcas), donde el asiento de presentación cumple una función publicitaria indispensable para poder determinar frente a terceros los aspectos de orden de presentación respecto del mejor derecho de obtener el registro de una marca; ya sea por haber presentado primero su solicitud en Costa Rica, por haberla usado primero; o para demostrar y hacer valer ante un estado contratante del Convenio de París, la presentación de una solicitud prioritaria que se

---

<sup>247</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 205.

<sup>248</sup> Otra dimensión de los Asientos Accesorios versa sobre la conceptualización de que estos están al servicio de otros asientos, como es el ejemplo de las notas marginales, en el entendido de que estos son los que relacionan, entre si otros asientos, o los completan o sirven de algún otro modo.

<sup>249</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 39.

haya realizado en Costa Rica o viceversa, derecho con una duración de seis meses, que según el artículo 5 de la Ley de Marcas: se contarán “...desde el día siguiente a la presentación de la solicitud prioritaria...”.

Nótese que el asiento de presentación en toda materia registral (tanto para la prelación como para la prioridad), es el momento a partir del cual son oponibles frente a terceros –por medio de la información contenida en la publicidad formal del Registro- los efectos jurídicos que el ordenamiento considera necesario tutelar para regular la dinámica de los derechos que protege. En nuestro caso, siendo el registro de una marca una publicidad de perfil atributivo (de efectos constitutivos), no es disponible para el usuario determinar el momento a partir del cual despliega efectos su solicitud, pues tales efectos tienen precisamente una regulación especial y pertinente a la naturaleza jurídica del derecho registral, según los fines que se proponga tutelar en cada procedimiento del tráfico de los derechos marcarios, -en este caso concreto- la determinación e individualización del mejor derecho para obtener el registro de una marca, conforme lo establece el mismo artículo 4 de la Ley de Marcas citada. (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Diligencias de Gestión Administrativa 2009)<sup>250</sup>

En el extracto de jurisprudencia administrativa, los jueces explican muy claramente las implicaciones de los asientos de presentación y como estos no solo implican la oponibilidad ante terceros, sino también la prioridad en el proceso de calificación registral, que en su perfeccionamiento genera un asiento principal.

### **14.3 Temporales y Definitivos**

Otro eje de clasificación en los asientos registrales son los temporales y definitivos, en cuyo caso el elemento tiempo los define práctica y conceptualmente, sus efectos se enmarcan en el lapso de vigencia, ya sea indefinidos o con un aspecto cronológico limitado.

Con respecto a los asientos temporales y definitivos, los primeros son de duración limitada, como las inscripciones provisionales y los asientos de presentación y los segundos, los que tienen una duración indefinida, como los asientos de inscripción definitiva y cancelación, aunque el derecho que

---

<sup>250</sup> Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Resolución definitiva: Voto No 001-2009 del 05 de enero de 2009, 11:00 horas. Expediente No. 2008-0497-TRA-PI.

contienen sea temporal (arrendamiento, usufructo vitalicio, etc.) (Palacios Echeverría 1994, 39)<sup>251</sup>.

La validez temporal de estos asientos se vincula directamente al acto, instrumento o negocio jurídico al que están ligados, entiendo por esto que, estribando las características de estos en su elemento temporal, así será directamente proporcional la vigencia del asiento.

#### **14.4 Asientos de Presentación: Positivos y Negativos**

La puesta en práctica de la calificación registral genera una serie de efectos, los que a groso modo son la creación, modificación o extinción de los asientos registrales, dentro de esta instrumentalización existe la dicotomía entre asientos positivos y negativos.

“Con respecto a los asientos positivos y negativos, los primeros son los que publican la creación o constitución, reconocimiento, modificación y transferencia de un derecho; y los segundos, los que publican un hecho negativo, como la extinción o cancelación de un derecho”. (Palacios Echeverría 1994, 39)<sup>252</sup>

En primera instancia los asientos positivos dan vida, como la inmatriculación de inmuebles o vehículos, la constitución de entidades jurídicas, la registración de modelos industriales o de una obra literaria (por dar unos ejemplos), en contra posición los asientos negativos extinguen un derecho o lo cancelan, como sería el caso de la desinscripción de una habitación familiar o disolver una sociedad de capital.

#### **Términos clave**

Asientos registrales, principales y accesorios, temporales y Definitivos, Positivos y Negativos Asientos de Presentación

---

<sup>251</sup> Palacios Echeverría, *Manual de derecho Registral*, 39.

<sup>252</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 39.

## Resumen

En esta clase el estudiantado conocerá el concepto y clasificación del principio relacionado a los asientos registrales, comprenderá para su posterior reconocimiento y aplicación los conceptos de principales y accesorios, temporales y definitivos dentro del principio de asientos registrales, así como los asientos de presentación positivos y negativos.

## Estudio de Caso

- Indicaciones generales.
  1. Trabaje de manera individual.
  2. Lea el siguiente caso.
  3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
  4. Responda a las interrogantes planteadas.
  5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.
- Competencias a desarrollar.
  - a) Pensamiento crítico.
  - b) Competencia comunicativa y argumentativa.
  - c) Aprendizaje colaborativo.
  - d) Integración de conocimientos.
  - e) Escucha respetuosa.
  - f) Solución de problemas.
- Caso.

Hace aproximadamente dos semanas, María Inés se acercó a una oficina notarial junto con el vendedor y propietario del automóvil que ella deseaba adquirir, juntos y con la asesoría del notario, firmaron la escritura de traspaso, consolidando de

forma correcta la transferencia del bien. La escritura se presentó inmediatamente de forma digital al Registro de Bienes Muebles y un par de días después ya estaba debidamente inscrita, situación que se pudo comprobar gracias a los medios de publicidad registral.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Cuáles son los supuestos que identifican el asiento accesorio y principal en este caso?
2. ¿Es la consolidación del traspaso registral un asiento temporal o definitivo?
3. ¿La transferencia del bien a María Inés se dio por la presentación de un asiento con efectos negativos o positivos?
4. ¿Defina con sus propias palabras, que es un asiento registral?

## **Lección 15. Consolidación de la Inscripción Registral**

### **Objetivo de aprendizaje**

- ❖ Determinar que son los asientos de inscripción e inscripciones provisionales.
- ❖ Identificar asientos de cancelación, su importancia y caducidad según normativa vigente.

### **15.1 Asientos de Inscripción**

En la anterior lección referente a las generalidades de los asientos que se utilizan en los registros públicos y sus clasificaciones; el afianzamiento de la inscripción registral se da por medio de los llamados asientos de inscripción<sup>253</sup>, como soporte y tabulación de la información registral.

---

<sup>253</sup> Para efectos prácticos en el quehacer notarial y registral, es importante acotar que el escribano puede solicitar a nivel de calificación e inscripción registral, la creación modificación o extinción de asientos registrales de forma parcial según las rogatorias instauradas en el instrumento público,

El término inscripción en una acepción amplia es utilizado como sinónimo de asiento registral o de toma de razón en los registros. Ahora nos referiremos a su acepción estricta, a la inscripción propiamente dicha.

ROCA SASTRE define la inscripción propiamente dicha como el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inscribible y el resto de los actos objeto de inscripción.

Esta definición permite distinguir esta clase de asiento de las otras clases. Así en relación con el asiento de presentación sus diferencias son notables: se practica en el Libro de inscripciones, es definitivo y con un contenido completo. Además, unos y otros cumplen una finalidad diferente.

Destacaremos de esta definición que es un asiento principal, por cuanto tiene sustantividad propia, y definitivo, ya que este asiento no tiene una duración prefijada (no está sujeto a caducidad) sino que es de duración indefinida, con independencia de la duración del derecho que sea objeto de inscripción. (Sebarrassa 2015)<sup>254</sup>

El asiento de inscripción guarda una serie de características que lo definen como tal, efectos que fueron expuestos en la anterior clase según las clasificaciones brindadas, dándole una connotación de solidez con respecto a sus implicaciones en la publicidad registral y por ende revistiéndolo como principal, definitivo y de carácter positivo. Sobre esta misma línea de pensamiento el Tribunal Registral Administrativo se ha manifestado sobre sus efectos tangibles.

...dicho asiento deja de ser una inscripción provisional y pasa a ser una inscripción definitiva y por ende, en tal circunstancia no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que las “anomalías” aducidas por el señor Abarca Obando, son derivadas de hechos externos a la materia registral; vinculadas al momento del proceso ejecutivo, y que por lo consiguiente escapan de las potestades calificadoras del Registro, tal y como hemos explicado líneas atrás. Así, en este sentido encontramos reiterada jurisprudencia de los tribunales de la República, que dispone:

---

esto quiere decir que existe la posibilidad de solicitar la inscripción sobre solo algunos actos o negocios del testimonio en tanto en derecho corresponda, dimensionando que el asiento de inscripción derivado del actuar del Registrador, no necesariamente contendrá en la publicidad registral todas las petitorias hechas por el notario, esto a criterio del colaborador o por solicitud del cartulante.

<sup>254</sup> Raquel Sebarrassa, “Asientos registrales. Concepto y clases” (ponencia, XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, Montevideo, Uruguay, 29 de setiembre, 2015).

“...aunque se admitiera que la inscripción de un documento es absolutamente nula, y que en tales supuestos procedería la revisión de oficio por parte del mismo órgano que la dispuso de acuerdo con el régimen de revisibilidad (...) lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil...” (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No.91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme con lo anterior, es menester reiterar, que no es a la sede registral a la que debe acudir el gestionante para lograr lo solicitado, pues precisamente, por la intangibilidad del asiento de inscripción, son los Jueces Jurisdiccionales quienes por sentencia firme pueden resolver sobre la validez o no del asiento, de ahí que, considera este Tribunal, que lo petitionado por el recurrente no puede ser concedido. (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Resolución 2005)<sup>255</sup>

El fragmento de jurisprudencia antes descrita plantea dos supuestos de gran valor notarial y registral, el primero son los efectos de la inscripción en el Registro y como el asiento derivado de ella es válido por su consolidación definitiva, dándose dentro de la esfera registral una protección de este, ya que este se consolidó en la rigurosidad de la calificación registral por medio de la comprobación de hechos documentales. El otro supuesto es la competencia de la jurisdicción por medio de los tribunales de justicia, como únicos legitimados para indicar la validez o no de un asiento, que se está poniendo en duda por hechos extraregistrales.

## **15.2 Asientos de Presentación (Anotaciones Provisionales)**

A lo interno del proceso que desemboca en el afianzamiento de la inscripción registral, se ha referido en muchas ocasiones la importancia que juegan las anotaciones provisionales dentro del ciclo de etapas del quehacer en los registros públicos, como un estadio previo a la calificación registral y brindando de primera mano los efectos de publicidad ante la expectativa de un derecho, acto, instrumento o negocio jurídico.

---

<sup>255</sup> Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Diligencias de Gestión Administrativa: Voto No 001-2005 del 04 de enero de 2005, 16:30 horas. Expediente No. 2004-0078-TRA-BI.



Son asientos con efecto transitorio que aseguran el resultado de un litigio o bien conservan, más allá de la vigencia del asiento de presentación, la prioridad registral de un título defectuoso mientras se subsanan las faltas de que adolece. Ordinariamente son asientos principales que se practican en los mismos libros y lugares que las inscripciones definitivas. En cuanto a embargos, son anotaciones preventivas. Surten los mismos efectos que las inscripciones definitivas, por el término de su vigencia. En la práctica, en nuestro Registro, no pasan de ser "asientos de presentación" pues no se inscriben provisionalmente en la finca afectada, sino que se anotan al margen, como documentos presentados al Diario. Tampoco opera en la realidad, en nuestro Registro, la inscripción provisional, mientras se subsanan defectos. En estos casos, el Registro adjunta al título, una hoja de "calificación del documento" señalando sus defectos y quedando solamente anotado al margen del asiento de inscripción, la presentación al Diario del nuevo documento, o bien en la sección correspondiente a "anotaciones" si es un folio real. (Palacios Echeverría 1994, 40)<sup>256</sup>

Los efectos del asiento de presentación, en el Derecho Registral costarricense tienen inicialmente una característica de provisionalidad, lo que puede variar dependiendo de la rogatoria contenida en ellos y los futuros efectos que estos puedan o no generar, dentro de la información registral. Con el fin de interiorizar aún más el entendimiento de las anotaciones preventivas, el Jurista Alvarado Valverde las aborda de forma integral planteado su caracterización y efectos registrales.

La anotación provisional es un asiento registral temporal, lo que supone tres aspectos básicos que lo caracterizan:

- i) Condición transitoria: Pues sus efectos tienen una duración limitada.
- ii) Condición preventiva: Ya que da aviso a terceros de que ha sido presentado al Registro un documento que modifica o pretende modificar, un derecho real determinado.
- iii) Condición preparatoria: Ya que una vez superada la calificación del registrador (en cumplimiento del principio de legalidad registral), accede a un asiento de inscripción definitivo.

Desde el punto de vista de la extensión de sus efectos, la anotación provisional tiene una duración limitada, ya sea porque está destinada a convertirse en una inscripción definitiva, o bien por que prescribe al cabo de cierto tiempo.

---

<sup>256</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 40.

A lo largo de los años, la práctica notarial y registral le había otorgado a esta figura una duración casi ilimitada, asimilándola prácticamente a un asiento definitivo, por el hecho de que no existía, como se verá, un plazo de caducidad para el asiento de presentación.

La anotación provisional es un asiento positivo, ya que supone la exteriorización del nacimiento de un derecho, cuando se refiere a un título contenido en un documento público de los referidos en el artículo 450 del Código Civil: Escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por la ley, regulado según el artículo 468 inciso 5; o la exteriorización de una expectativa de derecho, cuando se refiere a una anotación preventiva de las contenidas en el artículo 468 incisos 1) al 4). (Alvarado Valverde 2000, 56)<sup>257</sup>

El autor plantea características para las anotaciones provisionales que definen su importancia y efectos, aunado a las implicaciones prácticas conforme a la ley, razonando certeramente en el tránsito que se da por medio de ellas en la consolidación de derechos u otras situaciones jurídicas relevantes a nivel registral y frente a terceros.

### **15.3 Asientos de Cancelación**

Es un asiento registral que se define por extinguir a otro, eliminándolo de la corriente registral y por ende de la publicidad, feneciendo aquel derecho que existía previo a los efectos de la cancelación; contiene a su haber una serie de características que lo definen como tal, según sea la clasificación dada por sus implicaciones.

Se define como asiento negativo, accesorio y definitivo por el que se extingue formalmente un asiento anterior y a consecuencia del cual se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento cancelado.

Su característica principal es que se trata de un asiento negativo y definitivo. Es un asiento que elimina los efectos de un asiento anterior, por eso muchas veces se caracteriza también como accesorio. Pero CHICO y BONILLA ya destacaron que no podemos considerar la cancelación como un asiento accesorio, por el mero hecho de que presupone la existencia de un asiento previo, porque precisamente su finalidad es anular o destruir la eficacia de dicho asiento. Además, esta finalidad tiene carácter

---

<sup>257</sup> Jorge Enrique Alvarado Valverde, *Las Anotaciones Provisionales* (San José, Costa Rica: All Print Mar & Mar Arena, 2000), 56.

definitivo, no está sujeta a plazo ni puede ser condicional por su propia naturaleza. Como indica ROCA SASTRE, los asientos son modos rígidos de publicidad que no admiten otras configuraciones que las expresamente establecidas en la ley. (Sebarrassa 2015)<sup>258</sup>

El análisis hecho por la autora va dirigido al estudio del asiento de la cancelación cuanto este extingue a otro, entiendo que la rogatoria contenida en él, hará fenecer a un asiento que se encuentra con vida. Esta fortaleza deriva de situaciones jurídicas que se convierten en causales y por tanto promueven la utilización de este instrumento legal con el fin de obtener los resultados esperados.

Son las formas (asientos) de extinguir o dejar sin efecto, una inscripción o una anotación. Tienen origen en diversas causas:

1. Por caducidad declarada por la ley, (embargo, por ejemplo).
2. Por el transcurso del tiempo por el que aparece constituido un derecho, (un arrendamiento por un año, por ejemplo)
3. Por la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.
4. por prescripción declarada por la ley (hipotecas, por ejemplo).
5. Declaratoria de nulidad, falsedad y error público del título.

Dos asientos de cancelación, aunque son negativos, son principales, pues tienen sustantividad propia e independiente, aunque están relacionados con otros asientos, que se cancelan. (Palacios Echeverría 1994, 40)<sup>259</sup>

Otra arista de los asientos de cancelación, es cuando ellos se convierten en este tipo de asientos para sí mismos, como es la situación de cancelar un documento por ser jurídicamente inscribible, se convertiría en sí mismo en un asiento de cancelación para la anotación provisional que se generó al ingreso del documento público, tesitura no muy acogida por los registralistas, ya que se sigue manteniendo en la generalidad, que el asiento de cancelación es únicamente para generar el efecto de extinción en otro diferente a él.

---

<sup>258</sup> Raquel Sebarrassa, “Asientos Registrales. Concepto y clases” (ponencia, XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos, Montevideo, Uruguay, 29 de setiembre, 2015).

<sup>259</sup> Palacios Echeverría, *Manual de Derecho Registral*, 40.

## 15.4 Importancia

La concreción sistemática del acto de inscripción es el baluarte de la tarea registral, escenario que es preciso analizar desde una hermenéutica profunda, procurando generar una perspectiva clara en la función notarial y del Registrador; recapitulando aspectos conceptuales y prácticos para el eficaz ejercicio de la labor por el profesional en derecho.

La inscripción es un asiento principal por el cual se publican: los títulos supletorios; los títulos constitutivos, declarativos y traslativos del dominio; los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos de usufructo, uso, habitación y anticresis; los títulos en que se constituya, transmita o modifique el derecho de hipoteca; el derecho legal de retención; la promesa de venta de inmueble; el contrato de seguro relativo a inmuebles; las transmisiones por causa de muerte; el arrendamiento; los caminos de hierro y sus concesiones, canales, tranvías y demás obras públicas de igual índole; la prenda pretoria o anticresis judicial; el deslinde; los actos de entrega de la posesión (inmisión en la posesión).

Roca Sastre le atribuye al asiento de inscripción las características siguientes: a) Es un asiento principal. Tiene sustantividad propia. No es accesorio como la nota marginal; b) Es un asiento definitivo, a diferencia de las anotaciones preventivas que son asientos provisionales. La inscripción puede cancelarse, pero esto será por las contingencias del derecho que contiene y no a consecuencia del asiento en sí; c) Es un asiento de carácter positivo, a diferencia de la cancelación que es un asiento de virtualidad extintiva; d) Es un asiento que se extiende en los libros de inscripciones, a diferencia del asiento de presentación que se practica en el libro Diario y es preparatorio de la inscripción; e) Es un asiento en que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario Y demás actos objeto de inscripción, formando todo esto su contenido propio; f) Es un asiento en que se verifica una constancia registral completa, a diferencia de la mención que sólo lo hace de un modo incompleto; claro está que la mención ni siquiera es un asiento. (Escobar Fornos 1999, 153)<sup>260</sup>

La caracterización hecha por el profesor Roca Sastre consolida las implicaciones de la inscripción registral y su preponderancia dentro del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, poniendo sobre la mesa los efectos legales que derivan desde su construcción conceptual y aplicación en la disciplina notarial registral.

---

<sup>260</sup> Escobar Fornos, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*, 153.

### 15.5 Caducidad de Anotaciones (Art 468 C.C)

La caducidad de las anotaciones representa en el fuero registral, acciones concretas para el Registrador dentro de su tarea calificadora, nutriéndose de la publicidad formal. Estas anotaciones tienen un carácter temporal y variable según sea la situación jurídica que se esté tratando.

Este tipo de anotaciones o asientos provisionales corresponden a los actos de registro que producen efectos jurídicos de publicidad formal o noticia. El asiento registral en donde se materializa el acto de registro se limita a publicitar una situación que afecta un bien jurídico en forma temporal. La provisionalidad y temporalidad son características que reúnen estos actos, por estar destinados a convertirse en otro tipo de asiento, sea uno principal con efectos jurídicos materiales, o extinguirse por caducidad.

El Código Civil regula las anotaciones preventivas. En el artículo 468 párrafo segundo, dicta una norma de contenido general de "cancelación" de las anotaciones provisionales establecidas en los cuatro primeros incisos de ese artículo. Al respecto, el párrafo de referencia dice:

*“(...) La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1),2),3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan cancelada; sin necesidad de declaratoria ni de asiento» destacado no es del original).*

A pesar de que lo transcrito se refiere a la figura de cancelación, en realidad se está ante uno de caducidad en donde cumplido el plazo de prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho que se trate sin que este haya sido interrumpido, la anotación caduca. Por regla general, el Código de Comercio establece que todo derecho y su correspondiente acción prescriben a los cuatro años (artículo 984). En ese sentido, si la obligación proviene de un título de los que regula esta legislación, por ejemplo, un título valor relacionado con una "letra de cambio", cuyo término de prescripción extintiva es de cuatro años, transcurrido ese plazo a partir del acto de registro de la anotación provisional publicitada en el registro, sin que exista otra que la venga a sustituir en los términos del artículo 282 del Código Procesal Civil,

queda cancelada de pleno derecho y el registrador hará caso omiso de ella a la hora de inscribir nuevos títulos. (Ortiz-Mora 2016, 271)<sup>261</sup>

La jurista Ortiz Mora plantea una serie de supuestos y efectos jurídicos para estas anotaciones, los que pueden depender según sea el acto, negocio o instrumento legal que se esté tratando, en caso de marras se plantea la omisión del Registrador ante una situación jurídica que por temporalidad ya no posee implicaciones registrales ni ante terceros, conducta que se basa normativamente en el artículo 471 del Código Civil.

La actuación anterior desplegada por parte del registrador está sustentada en el artículo 471 del Código Civil, que establece expresamente: "cuando se trate de las anotaciones provisionales referidas en los incisos 1),2),3) y 4) del artículo 468, dentro de los términos indicados y a fin de interrumpidos, la parte interesada podrá gestionar la anotación de interrupción, si el juicio respectivo no hubiere fenecido! De ese modo, al no existir un acto de registro que publicite esa situación, el registrador presume, válidamente, que el juicio feneció y probablemente que el derecho prescribió.

En similar sentido, se establece en el inciso 5) de ese mismo precepto normativo que, bajo una incorrecta técnica jurídica, enuncia el término de caducidad o cancelación indistintamente para las anotaciones de títulos. Dicho inciso establece que los títulos presentados al Registro que no puedan inscribirse definitivamente por defecto que lo impida, esa anotación provisional tendrá una vigencia de un año.

Nuevamente estamos ante un término de caducidad no de cancelación. La particularidad de la caducidad es que el derecho no se extingue, la parte puede volver a presentar los documentos que por vencimiento del plazo produjeron que el acto de registro de anotación provisional caducara. Aquí no se ataca el derecho, no existe causa originaria o sobrevenida que provoque que la anotación provisional caduque, simplemente se dejó de accionar en un período de tiempo establecido legalmente y ello produjo la caducidad. Bajo ese entendimiento, debe quedar claro que esta figura opera sobre el acto de registro que genera publicidad noticia, ya sea tal como se indicó al inicio, sobre un acto de registro provisional o, como lo denomina el citado Código Civil, anotación provisional. (Ortiz-Mora 2016, 272)<sup>262</sup>

---

<sup>261</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 271.

<sup>262</sup> Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*, 272.

Existe por parte de la autora un planteamiento importante en alusión entre la diferencia de caducidad y cancelación de los asientos registrales y los efectos extintivos o prorrogables que estos puedan tener en atención a conductas jurídicas posibles. En la praxis registral el Tribunal Registral Administrativo, discute ampliamente la importancia del elemento temporal dentro de la caducidad de las anotaciones y la incidencia de ello en los registros públicos.

El mandamiento de anotación transcrito como se indicó líneas atrás fue presentado el 13 de octubre de 1999, y anotado por el Registrador al margen del asiento de inscripción de la constitución de la sociedad INMOBILIARIA LAS NIEVES SOCIEDAD ANÓNIMA el 14 de octubre de 1999 (Ver Hechos Probados 2 y 3), por lo que tomando en cuenta la fecha de presentación del mandamiento de anotación judicial, el cual se relaciona con la anotación provisional establecida en el inciso 1 del artículo 468 del Código Civil, donde la vigencia de la anotación será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva, a saber, un plazo de caducidad de diez años, lo que implica que el mandamiento de anotación judicial caducó el 13 de octubre de 1999, por lo que transcurrieron más de diez años sin que se presentase al Diario del Registro la respectiva anotación de interrupción del plazo de prescripción, esto significa que la señora Ivonne Salas Cabalceta, no accionó ante el Juez Sexto Civil de San José, a efecto de interrumpir el plazo de prescripción, que era su responsabilidad conforme lo prescrito en el numeral 471 párrafo cuarto del Código Civil, que establece: “Cuando se trate de las anotaciones provisionales referidas en los incisos 1, 2, 3 y 4 del artículo 468, dentro de los términos indicados y a fin de interrumpirlos, la parte interesada podrá gestionar la anotación de interrupción, si el juicio respectivo no hubiese fenecido”, por lo cual debió diligenciar ante la Autoridad Judicial, la anotación de interrupción a que hace referencia la normativa citada, ello, con el afán de conservar los efectos de la medida cautelar adoptada por el Juez, y así empezar a correr un nuevo plazo de diez años para que la anotación provisional prescriba. De ahí que los alegatos formulados por la gestionante Salas Cabalceta, en sentido contrario a lo aquí analizado no son de recibo. (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa 2014)<sup>263</sup>

---

<sup>263</sup> Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, Diligencias de Gestión Administrativa: Voto No 466-2014 del 17 de junio de 2014, 10:30 horas. Expediente No. 2013-0833-TRA-PJ.

La denegatoria de los jueces a la gestionante, responde al no cumplimiento de los plazos válidos<sup>264</sup> para mantener la anotación provisional que desemboca la caducidad de esta, en cuyo caso pierde los efectos jurídicos registrales que provee la publicidad y por ende la protección institucional.

### **Términos clave**

Asientos de Inscripción, Inscripciones Provisionales, Asientos de Cancelación, Caducidad de Anotaciones.

### **Resumen**

En esta lección se busca que el estudiantado determine que son los asientos de inscripción e inscripciones provisionales, así mismo logre identificar asientos de cancelación, su importancia y caducidad según normativa vigente, para su posterior aplicación práctica.

### **Estudio de Caso**

- Indicaciones generales.

1. Trabaje de manera individual.
2. Lea el siguiente caso.

---

<sup>264</sup> Los plazos de caducidad indicados en el artículo 468 de la Ley 63 exponen una variabilidad según su hecho generador, en el entendido que esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto, La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo se suspende cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo. En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.



3. Integre en el estudio del caso los planteamientos teóricos analizados en la lección.
4. Responda a las interrogantes planteadas.
5. Elabore una síntesis del estudio del caso a presentar en clase.

- Competencias por desarrollar.

- a) Pensamiento crítico.
- b) Competencia comunicativa y argumentativa.
- c) Aprendizaje colaborativo.
- d) Integración de conocimientos.
- e) Escucha respetuosa.
- f) Solución de problemas.

- Caso.

Dunia desea adquirir una finca en zona rural para disfrutar los fines de semana con sus nietos, días atrás encontró a un vendedor que es propietario de un inmueble disponible para la venta, le proporciona el número de finca y Dunia compro la certificación por medio de la web del Registro; teniendo el documento de la publicidad a la vista, se dio cuenta que sobre la finca existe una carga inmobiliaria, específicamente una hipoteca, que según la información venció hace aproximadamente un año. Tanto Dunia como el vendedor llegan a su notaria con el fin de asesorarse y realizar el traspaso de la finca de inmediato, ya que pronto se celebrará una actividad familiar y quieren realizarla ahí.

- Preguntas para la discusión.

1. ¿Qué tipo de asiento generaría el ingreso del documento de traspaso en la corriente registral y que características poseería?
2. ¿Qué hechos del caso consideraría usted que podrían generar un asiento de cancelación y por qué?

3. ¿Cuáles son los efectos jurídicos del asiento de inscripción, cuando el traspaso de la finca se consolide registralmente?
4. ¿Explique ampliamente si el vencimiento de la hipoteca según la publicidad registral, es un asiento de cancelación, una caducidad de anotación o bien existe vigencia en él posterior a su vencimiento?

## Bibliografía

- Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. Ciudad de México : Miguel Ángel Porrúa, 2008.
- Alvarado Valverde, Jorge Enrique. «Las Anotaciones Provisionales .» *Derecho Registral Costarricense Tomo II*, 2000: 55-68.
- Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral* . Lima: Ediciones Legales , 2012.
- Ángel Agustín-Frontini, Raul R García-Coni. *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006.
- Angel-Cacciatori, Miguel y Ranzetti, Ana María. *El Nuevo Régimen de los Registro Públicos en el Uruguay*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1998.
- Arguedas Espinoza, Ileana y tros. *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaració*. San José, Costa Rica: TRABAJO FINAL DE GRADUACION, UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, 2014.
- Arias, Franciso, Jorge Betancourt, Fernando Garcés, Camilo Echeverrú, y Uvenny Quirama. «Casos de enseñanza como estrategia pedagógica en programas empresariales.» *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*, 2017: 245-246.
- Barrantes, Rodrigo. *Investigación: un camino al conocimiento un enfoque cualitativo y cuantitativo*. San José, Costa Rica: EUNED, 2002.
- Bustos Argañarás, Miguel Angel. «Tracto Sucesivo y sus Modalidades.» *Revista Notarial* 1983-2 número 46, 1983: 1-15.
- Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral* . Bogotá: Temis, 2001.
- Calvay Odar, Mayobanex W. *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?* . Lima: Revista de Investigación Jurídica. IUS. 02(4), 2012.
- Carazo, Piedad Martínez. «El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica.» *Pesamiento y Gestión*, 2006: 165-193.

- Castro Marroquín, Martín. *Derecho de Registro*. Ciudad de México: Porrúa, 1962.
- Charur, Carlos Zarzar. «La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidad básica para la docencia.» *Perfiles Educativos*, 1994: 50-63.
- Charur, Carlos Zarzar. «La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidades básica para la docencia.» *Perfiles Educativos*, 1994: 113-138.
- Delgado-Scheelje, Alvaro. «Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984.» *ius et veritas* , 1999: 73-90.
- Díaz-Peñaherrera, Darwin. *Manual de Práctica Notarial*. Quito: Corporacion de Estudios y Publicaciones, 2013.
- Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense* . Managua : Hispamer , 1999.
- Estevez, José Lois. «Sobre el Concepto de Naturaleza Jurídica.» *Dialnet*. 1 de enero de 1956. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2057273.pdf> (último acceso: 15 de mayo de 2019).
- Federación de Enseñanza CCOO de Andalucía. «La Unidad Didáctica. Un elemento de Trabajo en el Aula.» *Temas para la Educación*, 2010: 1-8.
- García-Coni, Raúl R. Frontini, Ángel Agustín. *Derecho Registral Aplicado* . Buenos Aires: Lexis Nexis , 2006.
- Garris, Hernando Salcedo. «Los objetivos y su importancia para el proceso de enseñanza-aprendizaje .» *Revista de Pedagogía* , 2011: 113-130.
- Gioffré, Marcelo A. Morando Mario J. *Economía y Orden Jurídico. Impacto de la Juridicidad en los Procesos Económicos*. Buenos Aires: AD-HOC, 1994.
- González Barrón, Gunther. *Derecho Registral y Notarial* . Lima: Jurista Editores E.I.R.L, 2012.
- Hernandez, Roberto. *Metodología de la Investigación*. Distrito Federal, México: Mc Graww Hill Interamericana Editores, S.A., 2014.
- Herrero-Oviedo, Margarita. *La inmatriculación por título público (procedimiento y efectos)*. Madrid: Dykinson, 2006.

- IC-Abogados. <http://ic-abogados.com>. 23 de agosto de 2016. <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/bienes-registrables-y-no-registrables/> (último acceso: 27 de setiembre de 2019).
- Jara Castro, Marta Lidiette. *La Reserva de Prioridad sus efectores prácticos y jurídicos*. San José : Tesis de Licenciatura en Derecho Universidad de Costa Rica Facultad de Derecho, 2003.
- Krauss, Miguel Duhalt. *Los manuales de procedimiento en las oficinas públicas*. 1977. <http://www.librosdehumanidades.unam.mx/libro.php?id=PUB-001300> (último acceso: 23 de febrero de Marzo de 2020).
- Latino, Jorge Alberto. *La influencia del derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario*. Argentina : Revista de Historia del Derecho , 2016.
- Lavina Figueroa, Claudia y Ubaldo Ramírez, Daniel. *Derecho Registral*. Guatemala: MR Litografía, 2019.
- León, Giselle León, y Adriana Zúñiga Meléndez. «Mediación Pedagógica y Conocimiento Científicos que utilizan una muestra de docentes de ciencias en noveno año de dos circuitos del sistema educativo costarricense, para el desarrollo vocacional de competencias científicas.» *Educare*, 2019: 1-24.
- Lozada, José. *Investigación Aplicada: Definición. Propiedad Intelectual e Industria*. Quito, Ecuador: Centro de Investigaciones en Mecatrónica y Sistemas Interactivos. Universidad Tecnológica Interamericana, 2014.
- Martínez-Ortega, Juan Carlos. *Actuación notarial y registral en la escritura de declaración de obra nueva*. Madrid: Dykinson, 2015.
- Martínez-Velencoso, Luz M. «[www.raco.cat](http://www.raco.cat).» 04 de octubre de 2008. <https://www.raco.cat/index.php/InDret/article/viewFile/124299/172272> (último acceso: 02 de junio de 2019).
- Molina, Wendy, Fátima Rodríguez, y Noe Flores. *Manual de procedimientos de control interno para el fortalecimiento de las cuentas por cobrar en las empresas de factoraje, ubicadas en el Municipio de San Salvador*. 2008. <http://ri.ufg.edu.sv/jspui/handle/11592/7098> (último acceso: 23 de febrero de Febrero de 2020).

- Mora-Vargas, Herman. «Deberes y Cuidados en la Función Notarial .» En *Derecho Registral Costarricense tomo II*, de Universidad de Costa Rica, 17-39. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas , 2000.
- Moreira, Manuel Area. *Unidades Didácticas e Investigaciones en el Aula. Un modelo para el trabajo colaborativo entre profesores*. Islas Canarias: Nogal Ediciones, 1993.
- Navarra, Joan Mallar. *Didáctica: concepto, objeto y finalidades*. Madrid, España: UNED, 2001.
- Ortiz-Mora, Guadalupe. *Derecho Registral Patrimonial*. San José: Editorial Jurídica Continental, 2016.
- Padrón, José. *La estructura de los procesos de investigación*. Venezuela: Universidad Nacional Abierta, 2006.
- Palacios Echeverria, Iván. *Manual de derecho Registral* . San José : Investigaciones Jurídicas , 1994.
- Pelayo Olmedo, José Daniel. *Las comunidades ideológicas y religiosas, la personalidad jurídica y la actividad registral*. Madrid: Ministerio de Justicia de España, 2007.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. de Mexico: Porrúa, 2016.
- Pérez Vargas, Víctor. *Derecho Privado*. San José : Litografía e Imprenta LIL, 1994.
- Piedra Ureña, Raphael. *La Reserva de Prioridad Registral*. San José: Tesis de Licenciatura en Derecho Universidad de Costa Rica, 1998.
- Pimienta Prieto, Julio H. *Estrategias de enseñanza-aprendizaje (docencia universitaria basada en competencias)*. México: Pearson, 2012.
- Poder Ejecutivo de la Republica de Costa Rica. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional . «SINALEVI.» 12 de febrero de 2013. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=FN) (último acceso: 06 de abril de 2020).
- Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. «SINALEVI.» 18 de febrero de 1998. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.asp](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.asp)

x?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=0&strTipM=TC (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil. «SINALEVI.» 28 de setiembre de 1887.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 04 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Comercio. «SINALEVI.» 30 de abril de 1964.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial. «SINALEVI.» 22 de mayo de 1998.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC) (último acceso: 30 de junio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 5695 Creación del Registro Nacional. «SINALEVI.» 28 de mayo de 1975.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria. SINALEVI. 13 de agosto de 2018.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407) (último acceso: 14 de agosto de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público. «SINALEVI.» 30 de mayo de 1967.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC) (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Legislativo República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional. «SINALEVI.» 25 de marzo de 1981.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 03 de julio de 2019).

*Procuraduría General de la República de Costa Rica-Dictamen*. C-035-2007 (Procuraduría General de la República de Costa Rica, 09 de febrero de 2007).

Registro de Bienes Muebles, Registro Nacional . [www.registronacional.go.cr](http://www.registronacional.go.cr). 2012. <http://www.registronacional.go.cr/placas/Manual%20de%20uso%20para%20reserva%20de%20matricula.docx> (último acceso: 01 de 02 de 2020).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. *Registro Nacional* . 05 de julio de 2019. <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (último acceso: 05 de julio de 2019).

Reglamento para la prestación del servicio de elección de matrícula. Junta Administrativa del Registro Nacional. *SINALEVI*. 16 de 02 de 2012. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71962&nValor3=87569&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71962&nValor3=87569&strTipM=TC) (último acceso: 01 de 02 de 2020).

Sánchez-Calero Arribas, Francisco Javier y Sánchez-Calero, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant Lo Blach, 2015.

Sánchez-Calero et al, Francisco Javier. *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.

Sebarrassa, Raquel. «Asientos Registrales. Concepto y clases.» *XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos (CADRI)*. Montevideo, 29 de septiembre de 2015.

Sibaja-Morales, Dagoberto y Rodríguez-Cordero, Juan Carlos. *Contratos Privados Registrables*. San José: Investigaciones Jurídicas, 2007.

Solano-Chacón, Jorge. *El Registro Público: Símbolo de una Sistema*. San José : Magister , 1996.

Tapia Ramírez, Javier. *Bienes*. de Mexico: Purrua, 2016.



Taylor, Stephan, y Robert Bogdan. *Introducción a los métodos cualitativos de investigación: la búsqueda de significados*. Barcelona, España: PAIDÓS, 1992.

Terrón, Javier Malagón. «La mediación pedagógica.» *Mediaciones Sociales*, 2009: 175-180.

Terzi, Claudia. *Derechos de Propiedad y su Función Económica y Social*. Mexico: Porrúa, 2008.

*Tribunal de Notariado de la República de Costa Rica*. Expediente: 10-000746-0627-NO (Tribunal de Notariado, 10 de Abril de 2015).

*Tribunal Notarial. Proceso Disciplinario Notarial*. 07-000679-627-NO (Tribunal Notarial, 04 de marzo de 2010).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Diligencias de Gestión Administrativa*. Expediente: 2008-0497-TRA-PI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 05 de enero de 2009).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva*. Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo, 8 de noviembre de 2016).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa*. 2015-0939-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 05 de julio de 2016).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa*. Expediente No 2005-0154-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 2 de enero de 2006).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa de Oficio*. Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 11 de enero de 2006).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva* . EXPEDIENTE 2018-0437-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo , 5 de diciembre de 2018).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva*. Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 9 de enero de 2019).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva. Expediente 2018-0512-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 27 de marzo de 2019).*

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva. Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, nueve de enero de 2019).*

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa. 2016-0361-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 08 de noviembre de 2016).*

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa. Expediente No. 2013-0833-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 14 de Junio de 2014).*

*Tribunal Registral Administrativo, República de Costa Rica. Resolución Definitiva. EXPEDIENTE 2018-0306-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 25 de marzo de 2019).*

*Tribunal Registral Administrativo. Gestión Administrativa. 2004-001-TRA-BI-253-05 (Tribunal Registral Administrativo, 13 de marzo de 2006).*

*Tribunal Registral Administrativo. Resolución Definitiva . Expediente No 2009-0357-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 10 de junio de 2009).*

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Resolución. Expediente: 2004-0078-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 4 de enero de 2005).*

Vargas, Zoila Rosa. «La investigación aplicada una forma de conocer las realidades con evidencia científica.» *Educación*, 2009: 155-166.

Vásquez, Elbia. *Principios y técnicas de educación para adultos*. San José, Costa Rica: UNED, 1985.

Witker, Jorge. *Hacia una investigación jurídica integrativa*. 2008. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract) (último acceso: 23 de Febrero de 2020).

## **CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **6.1. CONCLUSIONES.**

- La fase diagnóstica de este trabajo de investigación aplicada permitió situar las causas, efectos y riesgos del problema, articulando de manera clara la solución más viable, plasmada en este manual.
- El “Manual Derecho Registral Patrimonial (Parte General)” constituye un insumo de relevancia práctica articulador y riguroso en el área del conocimiento que aborda, así mismo a nivel didáctico permite situar tanto a la persona educadora como al estudiantado en un proceso educativo claro, coherente y lleno de sentidos prácticos que enriquecen el quehacer profesional.

### **6.2. RECOMENDACIONES**

Para el uso del manual.

- Articular en la mediación pedagógica la participación, la creatividad, la expresividad y relacionalidad en el tratamiento de contenidos propuestos en el manual.
- Utilizar lo propuesto en el manual de manera didáctica y creativa, con el fin de hacer del proceso de enseñanza y aprendizaje un momento de gran interés para las personas que matriculen el curso y eso favorezca el logro de los objetivos de aprendizaje tanto informativos como formativos planteados en el manual.

Para la maestría.

- Que la persona profesional que imparta el curso posea conocimientos en el campo de acción sobre el cual se pretende desarrollar ese aprendizaje, es decir, que sea una persona profesional en el área, con el fin de que el insumo puesto a disposición este permeado por niveles de experiencia que dinamice en el proceso enseñanza aprendizaje.

## Bibliografía

- Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. Ciudad de México : Miguel Ángel Porrúa, 2008.
- Alvarado Valverde, Jorge Enrique. «Las Anotaciones Provisionales .» *Derecho Registral Costarricense Tomo II*, 2000: 55-68.
- Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral* . Lima: Ediciones Legales , 2012.
- Ángel Agustín-Frontini, Raul R García-Coni. *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006.
- Angel-Cacciatori, Miguel y Ranzetti, Ana María. *El Nuevo Régimen de los Registro Públicos en el Uruguay*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1998.
- Arguedas Espinoza, Ileana y tros. *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaració*. San José, Costa Rica: TRABAJO FINAL DE GRADUACION, UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, 2014.
- Arias, Franciso, Jorge Betancourt, Fernando Garcés, Camilo Echeverr, y Uvenny Quirama. «Casos de enseñanza como estrategia pedagógica en programas empresariales.» *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*, 2017: 245-246.
- Barrantes, Rodrigo. *Investigación: un camino al conocimiento un enfoque cualitativo y cuantitativo*. San José, Costa Rica: EUNED, 2002.
- Bustos Argañarás, Miguel Angel. «Tracto Sucesivo y sus Modalidades.» *Revista Notarial* 1983-2 número 46, 1983: 1-15.
- Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral* . Bogotá: Temis, 2001.
- Calvay Odar, Mayobanex W. *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?* . Lima: Revista de Investigación Jurídica. IUS. 02(4), 2012.

- Carazo, Piedad Martínez. «El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica.» *Pesamiento y Gestión*, 2006: 165-193.
- Castro Marroquín, Martín. *Derecho de Registro*. Ciudad de México: Porrúa, 1962.
- Charur, Carlos Zarzar. «La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidad básica para la docencia.» *Perfiles Educativos*, 1994: 50-63.
- Charur, Carlos Zarzar. «La definición de objetivos de aprendizaje. Una habilidades básica para la docencia.» *Perfiles Educativos*, 1994: 113-138.
- Delgado-Scheelje, Alvaro. «Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984.» *ius et veritas* , 1999: 73-90.
- Díaz-Peñaherrera, Darwin. *Manual de Práctica Notarial*. Quito: Corporacion de Estudios y Publicaciones, 2013.
- Escobar Fornos, Iván. *Introduccion al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense* . Managua : Hispamer , 1999.
- Estevez, José Lois. «Sobre el Concepto de Naturaleza Juridica.» *Dialnet*. 1 de enero de 1956. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2057273.pdf> (último acceso: 15 de mayo de 2019).
- Federación de Enseñanza CCOO de Andalucía. «La Unidad Didáctica. Un elemento de Trabajo en el Aula.» *Temas para la Educación*, 2010: 1-8.
- García-Coni, Raúl R. Frontini, Ángel Agustín. *Derecho Registral Aplicado* . Buenos Aires: Lexis Nexis , 2006.
- Garris, Hernando Salcedo. «Los objetivos y su importancia para el proceso de enseñanza-aprendizaje .» *Revista de Pedagogía*, 2011: 113-130.
- Gioffré, Marcelo A. Morando Mario J. *Economía y Orden Jurídico. Impacto de la Juridicidad en los Procesos Económicos*. Buenos Aires: AD-HOC, 1994.
- Gonzáles Barrón, Gunther. *Derecho Registral y Notarial* . Lima: Jurista Editores E.I.R.L, 2012.
- Hernandez, Roberto. *Metodología de la Investigación*. Distrito Federal, México: Mc Graww Hill Interamericana Editores, S.A., 2014.

Herrero-Oviedo, Margarita. *La inmatriculación por título público (procedimiento y efectos)*. Madrid: Dykinson, 2006.

IC-Abogados. <http://ic-abogados.com>. 23 de agosto de 2016. <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/bienes-registrables-y-no-registrables/> (último acceso: 27 de setiembre de 2019).

Jara Castro, Marta Lidiette. *La Reserva de Prioridad sus efectores prácticos y jurídicos*. San José : Tesis de Licenciatura en Derecho Universidad de Costa Rica Facultad de Derecho, 2003.

Krauss, Miguel Duhalt. *Los manuales de procedimiento en las oficinas públicas*. 1977. <http://www.librosdehumanidades.unam.mx/libro.php?id=PUB-001300> (último acceso: 23 de febrero de Marzo de 2020).

Latino, Jorge Alberto. *La influencia del derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario*. Argentina : Revista de Historia del Derecho , 2016.

Lavina Figueroa, Claudia y Ubaldo Ramírez, Daniel. *Derecho Registral*. Guatemala: MR Litografía, 2019.

León, Giselle León, y Adriana Zúñiga Meléndez. «Mediación Pedagógica y Conocimiento Científicos que utilizan una muestra de docentes de ciencias en noveno año de dos circuitos del sistema educativo costarricense, para el desarrollo vocacional de competencias científicas.» *Educare*, 2019: 1-24.

Lozada, José. *Investigación Aplicada: Definición. Propiedad Intelectual e Industria*. Quito, Ecuador: Centro de Investigaciones en Mecatrónica y Sistemas Interactivos. Universidad Tecnológica Interamericana, 2014.

Martínez-Ortega, Juan Carlos. *Actuación notarial y registral en la escritura de declaración de obra nueva*. Madrid: Dykinson, 2015.

Martínez-Velencoso, Luz M. «[www.raco.cat](http://www.raco.cat).» 04 de octubre de 2008. <https://www.raco.cat/index.php/InDret/article/viewFile/124299/172272> (último acceso: 02 de junio de 2019).

Molina, Wendy, Fátima Rodríguez, y Noe Flores. *Manual de procedimientos de control interno para el fortalecimiento de las cuentas por cobrar en las empresas de factoraje*,

- ubicadas en el Municipio de San Salvador. 2008. <http://ri.ufg.edu.sv/jspui/handle/11592/7098> (último acceso: 23 de febrero de Febrero de 2020).
- Mora-Vargas, Herman. «Deberes y Cuidados en la Función Notarial .» En *Derecho Registral Costarricense tomo II*, de Universidad de Costa Rica, 17-39. San José: Instituto de Investigaciones Jurídicas , 2000.
- Moreira, Manuel Area. *Unidades Didácticas e Investigaciones en el Aula. Un modelo para el trabajo colaborativo entre profesores*. Islas Canarias: Nogal Ediciones, 1993.
- Navarra, Joan Mallar. *Didáctica: concepto, objeto y finalidades*. Madrid, España: UNED, 2001.
- Ortiz-Mora, Guadalupe. *Derecho Registral Patrimonial*. San José: Editorial Jurídica Continental, 2016.
- Padrón, José. *La estructura de los procesos de investigación*. Venezuela: Universidad Nacional Abierta, 2006.
- Palacios Echeverría, Iván. *Manual de derecho Registral* . San José : Investigaciones Jurídicas , 1994.
- Pelayo Olmedo, José Daniel. *Las comunidades ideológicas y religiosas, la personalidad jurídica y la actividad registral*. Madrid: Ministerio de Justicia de España, 2007.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. de Mexico: Porrúa, 2016.
- Pérez Vargas, Víctor. *Derecho Privado*. San José : Litografía e Imprenta LIL, 1994.
- Piedra Ureña, Raphael. *La Reserva de Prioridad Registral*. San José: Tesis de Licenciatura en Derecho Universidad de Costa Rica, 1998.
- Pimienta Prieto, Julio H. *Estrategias de enseñanza-aprendizaje (docencia universitaria basada en competencias)*. México: Pearson, 2012.
- Poder Ejecutivo de la Republica de Costa Rica. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional . «SINALEVI.» 12 de febrero de 2013. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=74144&nValor3=91434&strTipM=FN) (último acceso: 06 de abril de 2020).

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. Reglamento del Registro Público. «SINALEVI.»  
18 de febrero de 1998.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=55371&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Civil. «SINALEVI.» 28 de setiembre de 1887.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 04 de julio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código de Comercio. «SINALEVI.» 30 de abril de 1964.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=6239&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Código Notarial. «SINALEVI.» 22 de mayo de 1998.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=42683&strTipM=TC) (último acceso: 30 de junio de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley 5695 Creación del Registro Nacional. «SINALEVI.» 28 de mayo de 1975.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=37687&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 07 de abril de 2020).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria. SINALEVI. 13 de agosto de 2018.

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407) (último acceso: 14 de agosto de 2019).

Poder Legislativo de la República de Costa Rica. Ley de Inscripción de Documentos al Registro Público. «SINALEVI.» 30 de mayo de 1967.



[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC) (último acceso: 03 de julio de 2019).

Poder Legislativo República de Costa Rica. Ley del Catastro Nacional. «SINALEVI.» 25 de marzo de 1981.  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38469&nValor3=0&strTipM=TC) (último acceso: 03 de julio de 2019).

*Procuraduría General de la República de Costa Rica-Dictamen*. C-035-2007 (Procuraduría General de la República de Costa Rica, 09 de febrero de 2007).

Registro de Bienes Muebles, Registro Nacional . [www.registronacional.go.cr](http://www.registronacional.go.cr). 2012.  
<http://www.registronacional.go.cr/placas/Manual%20de%20uso%20para%20reserva%20de%20matricula.docx> (último acceso: 01 de 02 de 2020).

Registro Nacional de la República de Costa Rica. *Registro Nacional* . 05 de julio de 2019.  
<http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm> (último acceso: 05 de julio de 2019).

Reglamento para la prestación del servicio de elección de matrícula. Junta Administrativa del Registro Nacional. *SINALEVI*. 16 de 02 de 2012.  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71962&nValor3=87569&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=71962&nValor3=87569&strTipM=TC) (último acceso: 01 de 02 de 2020).

Sánchez-Calero Arribas, Francisco Javier y Sánchez-Calero, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant Lo Blach, 2015.

Sánchez-Calero et al, Francisco Javier. *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2014.

Sebarrassa, Raquel. «Asientos Registrales. Concepto y clases.» *XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos (CADRI)*. Montevideo, 29 de septiembre de 2015.

Sibaja-Morales, Dagoberto y Rodríguez-Cordero, Juan Carlos. *Contratos Privados Registrables*. San José: Investigaciones Jurídicas, 2007.

Solano-Chacón, Jorge. *El Registro Público: Símbolo de una Sistema*. San José : Magister , 1996.

Tapia Ramírez, Javier. *Bienes*. de Mexico: Purrua, 2016.

Taylor, Stephan, y Robert Bogdan. *Introducción a los métodos cualitativos de investigación: la búsqueda de significados*. Barcelona, España: PAIDÓS, 1992.

Terrón, Javier Malagón. «La mediación pedagógica.» *Mediaciones Sociales*, 2009: 175-180.

Terzi, Claudia. *Derechos de Propiedad y su Función Económica y Social*. Mexico: Porrúa, 2008.

*Tribunal de Notariado de la República de Costa Rica*. Expediente: 10-000746-0627-NO (Tribunal de Notariado, 10 de Abril de 2015).

*Tribunal Notarial. Proceso Disciplinario Notarial*. 07-000679-627-NO (Tribunal Notarial, 04 de marzo de 2010).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Diligencias de Gestión Administrativa*. Expediente: 2008-0497-TRA-PI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 05 de enero de 2009).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica, Resolución Definitiva*. Expediente No. 2016-0361-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo, 8 de noviembre de 2016).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa*. 2015-0939-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 05 de julio de 2016).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa*. Expediente No 2005-0154-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 2 de enero de 2006).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Gestión Administrativa de Oficio*. Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 11 de enero de 2006).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva* . EXPEDIENTE 2018-0437-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo , 5 de diciembre de 2018).

*Tribunal Registral Administrativo de la República de Costa Rica. Resolución Definitiva.* Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 9 de enero de 2019).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva.* Expediente 2018-0512-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 27 de marzo de 2019).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica. Resolución Definitiva.* Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, nueve de enero de 2019).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa.* 2016-0361-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 08 de noviembre de 2016).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Gestión Administrativa.* Expediente No. 2013-0833-TRA-PJ (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 14 de Junio de 2014).

*Tribunal Registral Administrativo, República de Costa Rica. Resolución Definitiva.* EXPEDIENTE 2018-0306-TRA-RI (DR) (Tribunal Registral Administrativo, 25 de marzo de 2019).

*Tribunal Registral Administrativo. Gestión Administrativa.* 2004-001-TRA-BI-253-05 (Tribunal Registral Administrativo, 13 de marzo de 2006).

*Tribunal Registral Administrativo. Resolución Definitiva .* Expediente No 2009-0357-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo, 10 de junio de 2009).

*Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica-Resolución.* Expediente: 2004-0078-TRA-BI (Tribunal Registral Administrativo República de Costa Rica, 4 de enero de 2005).

Vargas, Zoila Rosa. «La investigación aplicada una forma de conocer las realidades con evidencia científica.» *Educación*, 2009: 155-166.

Vásquez, Elbia. *Principios y técnicas de educación para adultos*. San José, Costa Rica: UNED, 1985.

Witker, Jorge. *Hacia una investigación jurídica integrativa*. 2008. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract) (último acceso: 23 de Febrero de 2020).



## **Anexo 1**

### **Respuesta a interrogantes por lecciones**

En el siguiente apartado considera lineamientos básicos sobre los cuales giran las respuestas a las interrogantes planteadas por lección, las cuales buscan ser un referente inicial (sucintas) a modo de guía meramente referencial para que la persona docente promueva el aprendizaje y discusión en cada lección acorde al tema abordado.

## **Unidad Didáctica 1**

### **Fundamentos del Derecho Registral Patrimonial**

#### **Lección 1. Teoría General del Derecho Registral Patrimonial**

Estudio de Caso.

Caso.

Luis Carlos es un ingeniero eléctrico con más de 35 años de experiencia como empresario autónomo de gran prestigio, en el diseño y construcción de sistemas electromecánicos complejos para fabricas industriales; días atrás tuvo una complicación con el traspaso de una finca donde se desarrollaría un proyecto de varios millones de dólares, en el cual su empresa sería no solo la que diseñaría y construiría la parte eléctrica, sino que también cargaría con la compra del inmueble. El notario que rogaba la inscripción ante Registro Nacional utilizo todos los medios legales para que se diera la transferencia del bien, llegando hasta la última instancia administrativa interna, donde se le negó la inscripción del traspaso. El señor Santamaría, que por sus años como empresario ha tenido experiencia en procesos ante tribunales administrativos, le propuso al notario cartulante que llevara la disputa ante el Tribunal Registral Administrativo, pero éste le indicó que no conocía a fondo el Derecho Registral sustantivo y que no sería

correcto de su parte trasladar un caso frente a esa autoridad, ya que como abogado y notario solo se dedica al litigio en materia civil.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Qué elementos en el caso planteado permiten definir que se está frente a hechos relacionados con el Derecho Registral Patrimonial?

Se puede identificar la controversia con un bien inmueble inscrito y la intención de traspasarlo a nivel registral, aunado a la identificación del jerarca máximo técnico jurídico del Registro Nacional, el tribunal Registral Administrativo.

2. ¿Señale ampliamente tres características del Derecho Registral Patrimonial vinculadas al caso?

Autónomo, limitativo, formalista.

## **Unidad Didáctica 2**

### **Sistema Registral Costarricense**

#### **Lección 2. Sistemas Registrales**

#### **Estudio de Caso**

#### **Caso.**

Ignacio es un Registrador español, profesor universitario e investigador en el área del Derecho Registral, especialista en el sistema Español, donde desempeña su labor profesional. De paso por Costa Rica por motivo de un congreso en Derecho Privado Patrimonial, donde previo a la actividad académica, conoce sus playas y montañas paradisíacas, comprueba que es una nación sin ejército, que posee una política monetaria estable y cuenta con un sistema de democracia participativa consolidada desde hace muchas décadas. Posterior a la primera ponencia del congreso que versó sobre los sistemas registrales de Torrens, Alemán y Francés,

queda sorprendido por las diferencias con el sistema español; en el intermedio para disfrutar una merienda, acude a su compañía, con el fin de disertar académicamente lo abordado por el conferencista.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál o cuáles de los sistemas registrales estudiados en la lección guarda mayor relación con el sistema registral español y por qué?

El sistema registral alemán es el que guarda mayor relación con el sistema español, desde sus características en similitudes como el tracto sucesivo, agrupación de asientos por fincas y la amplia calificación de los documentos registrales.

2. ¿Cuáles son las características diferenciadoras entre un sistema de inscripción de derechos y un sistema de resguardo de títulos?

El sistema de inscripción de derechos basa su operatividad en la inmatriculación de los bienes por medio de asientos registrales en el sistema de Folio Real o Folio Personal, por otro lado, el sistema de resguardo de títulos se fundamenta en la compilación de los documentos que dan trazabilidad a los bienes sobre los cuales se trata.

3. ¿En su criterio, cuál de los sistemas registrales da mayor amparo de seguridad tanto a propios como a terceros y por qué?

El Sistema de Folio Real, sobre el cual se despliega la operatividad del Sistema Español, da una gran seguridad a quienes buscan el resguardo de los bienes en sus distintos soportes de información registral, al ser este una sinergia entre aspectos técnicos y jurídicos en cuido de profesionales especializados, brinda desde su construcción normativa una serie de garantías de transparencia y eficacia que lo hacen excepcionalmente seguro.

### **Lección 3. Sistema Declarativo (Transmisión Conceptual)**

## Estudio de Caso

### Caso.

Alyssa Steines, es una economista e inversionista estadounidense en el área de bienes raíces y colocación de capitales asociativos en empresas que requieren mayor inversión en el fomento de su actividad comercial. Acude a la notaria con el fin de constituir una sociedad de capital y por medio de ella adquirir bienes inmuebles y varios vehículos, desea colocar la oficina comercial en el país. La señorita Steines conoce muy bien el procedimiento de transferencia de bienes y creación de empresas en los Estados Unidos de Norteamérica, pero ignora completamente los pormenores del sistema utilizado en el país y la función del notario latino.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál es el papel del notario latino en su función con respecto al ámbito registral y el caso señalado?

La tarea del notario latino consiste en forma básica y elemental en una asesoría letrada interviniente en los registros para la creación, modificación y extinción de los asientos registrales, adecuando normativamente las pretensiones de los otorgantes con la finalidad de perfeccionar los instrumentos públicos a presentar. Consolidando la inscripción de la sociedad de capital y la adquisición de los bienes muebles e inmuebles.

2. ¿Qué implicaciones arroja el sistema de seguridad jurídica preventiva en la constitución de sociedades de capital y la adquisición de bienes muebles e inmuebles?

La puesta en escena dentro de la publicidad registral, de la titularidad del patrimonio resguardado por el Registro Nacional en sus diferentes registros públicos, consolidando los derechos sobre los mismos tanto para propios como ante terceros.



3. ¿Cómo se consolida la eficacia del sistema registral, que sujetos intervienen y que efectos jurídico-prácticos arroja?

La eficacia del sistema se consolida a través de la institucionalidad del Registro como garante de la titularidad de los bienes frente a los terceros, consolidándose en la inoponibilidad y la publicidad.

#### **Lección 4. Organización de los Registros Públicos**

##### **Estudio de Caso**

##### **Caso.**

Carlos Alberto es un técnico en ciencias agropecuarias, con vasta experiencia en cultivos como la piña; desde algunas semanas atrás está contemplando la posibilidad de desarrollar esta fruta en un inmueble de su abuelo Camilo, finca de gran extensión territorial adquirida cuando era joven, ubicada en una zona propicia para el cultivo de la piña, pero su abuelo desconoce la situación actual del inmueble, le comentó que muchísimos años atrás (años 70s) le pago a un notario para la inscripción de la propiedad, ya que en su momento la adquirió por un traspaso de posesión. Don Carlos, al ver una posibilidad de inversión en ese inmueble, crear empresa y generar empleos en la zona, acude su la notaria con el fin de solicitar asesoría para el aprovechamiento del bien.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles serían en orden cronológico los soportes de información registral a consultar en la búsqueda de la finca de Don Camilo, con el fin de ubicar con certeza si esta fue inscrita?

Tomos, Microfichas, Sistema informático.

2. ¿Qué tipo de documentos registrales puedo solicitar para probar ante terceros que la propiedad está a nombre de Don Camilo?

Copias de los documentos notariales relacionados en la concatenación histórica del bien, aunado a las certificaciones en la información general de la finca y planos.

3. ¿Cuál es la responsabilidad institucional del Registro Nacional ante la correcta inscripción del este bien?

El Registro tiene la obligación de resguardar desde su nacimiento la información de las fincas inscritas en sus soportes de información, brindado de forma pública la relación de trazabilidad del bien.

### **Unidad Didáctica 3**

#### **Principios Elementales del Derecho Registral Patrimonial**

##### **Lección 5. Seguridad Jurídica Registral**

###### **Estudio de Caso**

###### **Caso.**

Frederick es un empresario extranjero que desea importar gran cantidad de productos de países como Israel, Estados Unidos de Norteamérica, Singapur y Japón. Desconoce el sistema de resguardo registral que impera en el país, pero entiende que es de gran importancia para el desarrollo de su actividad comercial dada la naturaleza de los productos que desea importar y colocar en el mercado nacional; debido a esto acude a la notaria con el fin de asesorarse al respecto, y establecer si es conveniente invertir en este país.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles serían tres principios registrales que usted plantearía al inversionista, respecto a la seguridad económica brindada por el Registro, para asegurar lo fiable de las inversiones a realizar?

Fe Pública Registral, Seguridad Económica y Seguridad Jurídica.

2. ¿Qué leyes y artículos utilizaría con el fin de explicarle el sistema de seguridad jurídica registral que brinda el ordenamiento jurídico del país?

La Ley 9602 artículo 3 en todos sus incisos, reglamento 26771-J artículo 110 inciso g), Ley 3883 artículo 1.

3. ¿Cuál sería para usted, la misión más importante del Registro, de cara a la generación de riqueza, emprendedurismo y erradicación del asistencialismo social?

El aseguramiento de los bienes que se resguardan a su protección, son medios de inversión y prosperidad tanto para nacionales y extranjeros, un sistema registral de seguridad jurídica preventiva, da a la institucionalidad democrática del país, robustez de cara a la permanencia de los titulares frente a los bienes que por derecho les corresponden.

## **Lección 6. Publicidad Registral**

### **Estudio de Caso**

#### **Caso.**

Eduardo es un inversionista costarricense, que desea adquirir un terreno que se encuentra baldío, muy cerca del centro de la ciudad. Su idea es reunir esa finca con otra que ya es de su propiedad y con ello tener la suficiente área para construir diez unidades, cinco locales comerciales en un primer piso con finalidad comercial y otras cinco unidades habitacionales en el segundo piso, cada una de ellas de 35 metros cuadrados. Don Eduardo acude a su notaría para que usted le asesore con la finca y la condición en la cual se puede encontrar respecto a las cargas inmobiliarias, ya que solo posee el nombre completo de la propietaria y su identificación.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles medios de publicidad registral utilizaría para la realización de los estudios registrales de la finca a comprar?

Informes registrales y certificaciones literales de las fincas, copias de los planos catastrales y certificaciones municipales de su estado con respecto a los tributos del gobierno local.

2. ¿Cuál es la diferencia teórico-práctica entre la publicidad formal y material?

La publicidad formal refiere a los fines y naturaleza de la institución, entendido como la disposición de las personas de constituirse como terceros o propios frente a la seguridad registral. Por otro lado, la publicidad material se construye a partir de la inscripción del documento rogado y los medios de publicidad que esta genera.

3. ¿Es Don Eduardo un tercero registral?

Si es un tercero registral frente a la propiedad que desea adquirir para realizar la reunión de fincas.

4. ¿Cuál es el efecto práctico del principio de inoponibilidad?

La consolidación frente a terceros de derechos y obligaciones al amparo de su correcta inscripción y publicidad registral.

## **Lección 7. Principio de Especialidad**

### **Estudio de Caso**

#### **Caso.**

Silvia es una empresaria en el área de los agronegocios, hace poco tiempo adquirió una finca de vocación agrícola, cuyo antiguo dueño le indicó que no estaba inscrita ante el Registro Nacional, por cuanto ambas partes tuvieron que firmar un contrato de compra venta de inmueble no inscrito. Silvia interesada en formalizar la actividad productiva en la finca, buscar inversionistas y darla en garantía para obtener créditos frente a autoridades financieras, acude a su notaría

para asesoramiento y futuras gestiones que se podrían solicitar frente a la autoridad registral.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál es la importancia del principio de especialidad ante las necesidades de Silvia?

El principio de especialidad pauta la necesidad de que los derechos inscritos en el Registro estén debidamente definidos y precisados con respecto a su titularidad.

2. ¿Cuál registro público sería objeto de las rogatorias por su especialidad en interés de inscribir la finca?

Registro Inmobiliario.

3. ¿Porque consideraría usted que una finca es un bien susceptible de inscripción registral y otros tipos de patrimonio no lo son?

En el caso del inmueble, la institucionalidad del Registro delega por medio del ordenamiento jurídico competencias especializadas para cada uno de los registros públicos, lo que se particulariza por el principio de legalidad; que se protege y que no. Otro tipo de patrimonio como por ejemplo el menaje de una vivienda no es susceptible de protección registral por el principio de especialidad ya mencionado.

4. ¿Cuáles razones socioeconómicas y jurídicas consideraría usted como notario, ante la posible negativa de Silvia a inscribir registralmente la finca?

Desde el punto de vista socio económico se generaría una incertidumbre con respecto a los terceros que podrían suscribir públicamente (suscripción pública en sociedades anónimas) su patrimonio en interés de invertir, por otro la no inscripción del inmueble, dejarían al bien en un estado de inexistencia registral, con lo que no se podría demostrar por la publicidad registral la titularidad del mismo.

## **Lección 8. Principio de Rogación**

## Estudio de Caso

### Caso.

María Lourdes es propietaria de un pequeño negocio familiar asociado a venta de comida, denominado “Sabores de Costa Rica”, que comparte con su esposo, él como cocinero y ella como administradora, debido a que la actividad comercial surgió de forma espontánea en una zona rural del país, ellos no han formalizado ningún particular de su negocio ante las autoridades correspondientes. Días atrás se informaron que constituirse como una pyme da ventajas tributarias y podrán solicitar créditos ante el sistema financiero, dando en garantía el inmueble donde está el negocio; situación que consideran de gran provecho frente al crecimiento que han percibido, buscando generar puestos de empleo, inicialmente en personal de restaurante y mensajeros que entreguen a domicilio la comida; y también ubicar inversionistas interesados en la actividad, en procura de mayores ingresos como empresarios.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles actos o negocios jurídicos se pueden consolidar como rogatorias registrales a futuro e indique ante que registros públicos las presentaría?

En Registro de Propiedad Intelectual, la inscripción de la marca comercial “Sabores de Costa Rica”; en el Registro Inmobiliario la inscripción del contrato hipotecario tomando como garantía el inmueble mencionado, la constitución de una sociedad mercantil para la atracción de inversionistas en el Registro de Personas Jurídicas.

2. ¿En qué supuestos considera usted que es válido solicitar el retiro sin inscribir de un documento presentado al Registro?

Cuando no existe una relación lógica entre las rogatorias en los instrumentos públicos y la concatenación histórica del bien, cuando sobre este existen varias anotaciones pendientes. Otro presupuesto sería el desinterés de los otorgantes en

que el documento sea inscrito, en tanto este no se perfeccionara desde su primera presentación quedando consolidado como asiento registral.

3. ¿Considera procedente que el Registrador pueda solicitarle a usted como notario el retiro sin inscribir de un documento, según lo visto en la lección?

Si en las anotaciones por el orden de los documentos no existiera un orden lógico entre la inscripción, extinción o modificación de los asientos registrales el Registrador podría solicitar el retiro sin inscribir al notario, en el entendido que los actos y negocios jurídicos no concordarían según la concatenación historia de los instrumentos notariales.

4. ¿Cuáles hechos o particularidades del caso consideraría usted como notario que tienen impacto registral?

La inscripción del nombre del negocio, la futura puesta en garantía del inmueble y la formalización de la actividad comercial por medio de una empresa.

### **Lección 9. Principio de Prioridad**

#### **Estudio de Caso**

##### **Caso.**

Diana es una joven y prestigiosa abogada que recientemente se recibió como notaria pública, luego de cursar el posgrado en Derecho Notarial-Registral, y cumplir con los demás requerimientos legales para asumir el cargo. A su oficina acude Camilo, un joven emprendedor que está dispuesto a invertir una considerable cantidad de dinero en la actividad profesional que ya desarrolla como ingeniero informático, cuyo giro comercial es la venta de software a nivel nacional e internacional. Queriendo consolidar la infraestructura empresarial, requiere crear la empresa, comprar dos vehículos y dar en garantía un inmueble del que es propietario, para ubicar ahí la oficina; y con el préstamo hacer crecer a la compañía que Camilo quiere llamar “Compumundo hiper mega red CRC”.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles son dos aspectos básicos que definen el principio de prioridad registral?

El primer aspecto es el temporal, se procede a la tramitación del documento por el Registrador según la fecha y hora exacta de su presentación ante el registro público correspondiente. El otro la validez y legitimación del documento con respecto a las rogatorias que porte.

2. ¿Cuáles premisas jurídicas debe considerar el notario a la hora de valorar la dicotomía entre derechos reales y personales de cara al artículo 455 de la ley 63, con respecto a la prioridad?

Básicamente se plantean dos premisas, en primera instancia la que no tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro; aunado como segunda arista el hecho de que existe una excepción al principio general de prioridad: “primero en tiempo, primero en derecho” ya que determina la prelación del derecho real sobre el derecho personal, excluyendo como tercero registral al anotante por crédito personal, respecto de los derechos reales nacidos con anterioridad a la presentación del decreto de embargo o secuestro.

3. ¿Qué reservas de las vistas en la lección pueden ser aplicadas al caso?

La reserva de prioridad inmobiliaria por el futuro acreedor, la reserva de nombre mercantil para la creación de la empresa y la reserva de matrícula vehicular en interés de particularizarlas.

4. ¿Qué elementos del caso son hechos fácticos para la elaboración de instrumentos públicos en la solicitud de reservas ante el Registro?

El dar en garantía el inmueble, la adquisición de vehículos y la formalización de la empresa.



## Lección 10. Principio de Tracto Sucesivo

### Estudio de Caso

#### Caso.

Jimena es ingeniera en agronomía, hace un par de años adquirió finca en zona rural con una extensión de 10 hectáreas, con el fin de desarrollar crianza de ganado vacuno. La semana pasada acudió al banco para obtener un crédito y así mejorar las condiciones del ato. Cuando adquirió el bien le fue traspasado en posesión ya que no estaba inscrita; actualmente está publicitada en el Registro a su nombre como titular, en el entendido que ella tuvo que iniciar el proceso jurisdiccional para su correcta inmatriculación, debido a esto las autoridades bancarias titubean en otorgarle el crédito por la condición histórica poco común del bien.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál es la importancia del principio de tracto sucesivo en la adquisición de un bien?

Su principal importancia es la inscripción precedente, de los asientos registrales inscritos, dando origen a una secuencia perfecta entre el titular y los derechos que se publicitan.

2. ¿Cuáles hechos del caso, son elementos a valorar en la aplicación del tracto sucesivo?

La adquisición inicial por posesión y la seguida inscripción producto del proceso jurisdiccional.

3. ¿Cuál o cuáles de las normas jurídicas abordadas en la lección, pueden ser utilizadas en el caso con el fin de clarificar la situación del tracto en la finca?

Reglamento 26771-J artículo 56 y 57, Acuerdo de J424 artículo 28.

4. ¿Está la entidad bancaria actuando correctamente en dudar sobre el otorgamiento del crédito por la situación del tracto sucesivo de la finca?

La entidad financiera cae en un error sobre la correcta interpretación de los datos suministrados por el Registro, existe una causa de adquisición e inscripción válida, previamente constatada y avalada por la autoridad jurisdiccional, lo que provocó la inmatriculación del bien en un asiento inicial, con lo que se da origen al tracto sucesivo registral.

### **Lección 11. Principio de Legalidad Registral**

#### **Estudio de Caso**

##### **Caso.**

Hace dos días un colega notario presentó la escritura de traspaso de un automóvil al Registro de Bienes Muebles por medio de la “Ventanilla Digital”, dada la agilidad y facilidades del servicio, la escritura le fue calificada y enviada con los defectos al notario el día después de la presentación. En la comodidad de su oficina, ya que presentó el testimonio con las formalidades requeridas por el Registro para el uso de la “Ventanilla Digital” y sin necesidad de desplazarse a recoger el documento en físico, él procedió por medio de razón notarial a subsanar los apercebimientos hechos por el Registrador, he inmediatamente reingreso en digital la escritura para una segunda calificación, en ella el Registrador mantuvo los defectos, indicándole que la razón no los subsanaba y por ende la inscripción no procedía.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál sería el siguiente recurso que podrá plantear su colega y quien es la autoridad registral que lo resolverá?

Posterior a la denegatoria del Registrador, el notario puede solicitar la revocatoria de los defectos al coordinador (jefe de Registradores), ya sea por medio del correo

electrónico proporcionado para comunicarse con esta autoridad o bien realizarlo de forma personal en el correspondiente registro público, exponiendo las causas por las cuales los defectos son improcedentes, consideraciones que el coordinador valorará; y en caso afirmativo a las motivaciones del notario; procederá a revocar los apercibimientos hechos por el Registrador, ordenando la inscripción inmediata del documento.

2. ¿En qué etapa o nivel recursivo se encuentra el ocurso y a nivel interno quien es la autoridad que lo resuelve?

Esta en el nivel mas alto de la cadena recursiva, este da origen a la intervención del superior jerárquico del registro público del que se trate, el director.

3. ¿Cuáles son las formalidades en la estructura del escrito, que usted plantearía al presentar un recurso a la calificación?

Lo ideal al plantear un ocurso, es utilizar una relación lógica sobre los hechos y situaciones que dieron origen a tal instancia, dato esta premisa se puede utilizar la estructura básica de una demanda con las particularidades del caso.

4. ¿Cuál es la relación teórica-práctica entre el principio de legalidad en materia registral y la calificación que realiza el Registrador?

Existe una relación directa entre el marco de calificación registral y el principio de legalidad, en el entendido que el ejercicio práctico del primero es delimitado por el segundo. El Registrador tendrá la posibilidad técnico-jurídica de exigir el cumplimiento del marco legal vigente según sea el acto o negocio rogado al Registro.

## **Unidad Didáctica 4**

### **La Inscripción Registral**

#### **Lección 12. Naturaleza del Acto de Inscripción**

Estudio de Caso

Caso.

Lidia fue educadora de primaria, actualmente se encuentra pensionada, en el ejercicio de su profesión logro identificar muchos puntos de mejora en la metodología de enseñanza que planteaba el Ministerio de Educación, según los programas de estudio en los diferentes niveles de etapa básica. En la actualidad dispone de tiempo libre para dedicarlo a la producción intelectual y decidió escribir un libro que se titula “Nuevas técnicas de educación telemática y el uso de las TICs”, antes de iniciar el desarrollo del texto acude a su notaria con el fin asesorarse.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del Registro Nacional ante el desarrollo del ingenio de Doña Lidia?

Producto de la creación intelectual se generará un libro, el cual puede ser protegido desde los derechos de propiedad intelectual, asegurando de esta forma, el correcto uso del escrito frente a terceros que podrían violentar los derechos de la autora.

2. ¿Qué implicaciones tiene el efecto de la seguridad en el acto de inscripción para el patrimonio inscribible?

El sistema de seguridad jurídica preventiva que consolida la institucionalidad del Registro, brinda a quien acude a su resguardo una garantía de que las titularidades serán custodiadas tanto por el ordenamiento jurídico, como por la tecnología y colaboradores con que cuenta la institución.

3. ¿Qué elementos del caso se pueden identificar como elemento subjetivo y objetivo en un futuro acto de inscripción?

El elemento subjetivo del caso sería Doña Lydia como futura otorgante y actual interesa en los servicios registrales que se presta por medio de la rogatoria notarial, por otro lado, lo objeto lo representaría la creación intelectual se que desarrollara.

4. ¿Cómo clasificaría usted el libro de Doña Lidia, como un patrimonio material o inmaterial y a cuál registro público acudiría si su inscripción fuera viable?

Es un patrimonio material, inscribible en el Registro de Propiedad Intelectual.

### **Lección 13.** Características en los Registro Públicos

#### Estudio de Caso

##### Caso.

Gabriela es una emprendedora muy versada en redes sociales, siempre en búsqueda de nuevos negocios; días atrás tomo la decisión de contactarse con una compañía integrada por un grupo de jóvenes de varias nacionalidades que buscan colocar productos de sus países en otras naciones, como intermediarios de pymes. Muchos de los productos son innovadores, enfocados en ciencia y tecnología, orientado a un mercado meta de milenials y generación Z. Las oficinas centrales de la empresa se ubican en Paraguay, hace poco abrieron una sucursal en Perú y quieren extender sus operaciones al istmo centroamericano; aprovechando el contacto de Gabriela le invitan a ser la representante de la entidad para Centroamérica y el caribe, explicándole que la colocación de la empresa requerirá de medios operativos como un inmueble, mínimo dos vehículos, formalizar la sucursal de la empresa a nivel jurídico, aunado a la protección de los signos distintivos de la compañía y de los artículos que serán vendidos.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Qué define en el acto de inscripción si sus efectos son declarativos o constitutivos, y cuál es la relación con cada uno de los registros públicos?

Los efectos declarativos y constitutivos de las inscripciones en los registros públicos, corresponden a la naturaleza de los actos que se ventilan y la necesidad imperante de llegar a su vida jurídica por medio de la publicidad registral, los

sistemas de tabulación de información registral como el Folio Real y el Folio Personal, comparten similitudes y deferencias según el acto o negocio jurídico que se ventile.

2. ¿Identifique dentro del caso, cuales pormenores serían susceptibles de inscripción registral y a que registro público correspondería?

Adquisición de la finca en el Registro Inmobiliario, Inscripción de una sede societaria y representación por medio de mandato en el Registro de Personas Jurídicas, adquisición de vehículos en el Registro de Bienes Muebles y marca comercial en el Registro de Propiedad Intelectual.

3. ¿En la adquisición de un bien inmueble o un vehículo para la empresa, que detalles técnico-jurídicos le explicaría usted a Gabriela que debe contemplar la empresa, según el sistema registral imperante en el país?

La titularidad de los bienes quedara en manejo de la sede empresarial, se utiliza un sistema de tabulación de información registral de Folio Real para publicitar las adquisiciones.

4. ¿A su criterio, cuál de los registros públicos tiene mayor implicación en la generación de riqueza, argumente su respuesta?

Se deben abordar íntegramente cada una de las competencias de los registros públicos y sopesar el patrimonio que se inscribe en los mismos y su relación e implicaciones visibles en la economía.

## **Unidad Didáctica 5**

### **Asientos Registrales**

#### **Lección 14. Generalidades de los Asientos Registrales**

Estudio de Caso

Caso.

Hace aproximadamente dos semanas, María Inés se acercó a una oficina notarial junto con el vendedor y propietario del automóvil que ella deseaba adquirir, juntos y con la asesoría del notario, firmaron la escritura de traspaso, consolidando de forma correcta la transferencia del bien. La escritura se presentó inmediatamente de forma digital al Registro de Bienes Muebles y un par de días después ya estaba debidamente inscrita, situación que se pudo comprobar gracias a los medios de publicidad registral.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Cuáles son los supuestos que identifican el asiento accesorio y principal en este caso?

El asiento principal es aquel que contiene la información de que fue ingresada a la corriente registral, producto de la calificación e inscripción del documento, por otra parte, el asiento accesorio es aquel que tiene como objetivo asegurar la prioridad del título, y posterior a la inscripción este se extingue.

2. ¿Es la consolidación del traspaso registral un asiento temporal o definitivo?

Es un asiento definitivo.

3. ¿La transferencia del bien a María Inés se dio por la presentación de un asiento con efectos negativos o positivos?

Asiento con efectos de naturaleza positiva.

4. ¿Defina con sus propias palabras, que es un asiento registral?

Se deben considerar los elementos estudiados en la lección, a partir de ello construir hermenéuticamente lo que se entendería por asiento registral.

### **Lección 15. Consolidación de la Inscripción Registral**

Estudio de Caso

Caso.

Dunia desea adquirir una finca en zona rural para disfrutar los fines de semana con sus nietos, días atrás encontró a un vendedor que es propietario de un inmueble disponible para la venta, le proporciono el número de finca y Dunia compro la certificación por medio de la web del Registro; teniendo el documento de la publicidad a la vista, se dio cuenta que sobre la finca existe una carga inmobiliaria, específicamente una hipoteca, que según la información venció hace aproximadamente un año. Tanto Dunia como el vendedor llegan a su notaria con el fin de asesorarse y realizar el traspaso de la finca de inmediato, ya que pronto se celebrará una actividad familiar y quieren realizarla ahí.

*Aspectos por considerar en las respuestas a cada interrogante planteada para la discusión de esta lección.*

1. ¿Qué tipo de asiento generaría el ingreso del documento de traspaso en la corriente registral y que características poseería?

Un asiento de presentación, el cual es una anotación provisional, transitorio en espera de la calificación registral por parte del Registrador.

2. ¿Qué hechos del caso consideraría usted que podrían generar un asiento de cancelación y por qué?

En el caso de que alguna de las partes no compareciera en la escritura notarial, dando su consentimiento para el negocio jurídico, esto provocaría una cancelación inmediata de la presentación provocada por una falta de legitimación subjetiva en la rogatoria.

3. ¿Cuáles son los efectos jurídicos del asiento de inscripción, cuando el traspaso de la finca se consolide registralmente?

Consolida la inscripción definitiva de la rogatoria, y en caso de marras deja en firme la titularidad del bien para compradora

4. ¿Explique ampliamente si el vencimiento de la hipoteca según la publicidad registral, es un asiento de cancelación, una caducidad de anotación o bien existe vigencia en él posterior a su vencimiento?



Deben valorarse las delimitaciones conceptuales, de que se entiende y los efectos del asiento de cancelación, la caducidad de las anotaciones, y el vencimiento con relación al artículo 468 de la ley 63.

